

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023

incluant le Rapport
financier annuel



La foncière spécialiste
des Retail
parks low cost
en France



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.groupeduval.com

SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	9	6	COMPTES SOCIAUX ANNUELS	93
1.1	Présentation de la Société	10	6.1	Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2023	94
1.2	Faits marquants survenus au cours de la période	13	6.2	Faits significatifs	95
1.3	Chiffres clés	14	6.3	Règles et méthodes comptables	96
1.4	Principaux investissements de la société en cours de négociation depuis le 1 ^{er} janvier 2024	16	6.4	Informations complémentaires	98
1.5	Tendances	16	6.5	Annexes aux comptes sociaux annuels	99
2	REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ	19	6.6	Date des dernières informations financières	105
2.1	Activités des principales filiales	20	6.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	105
2.2	Commentaires sur les résultats consolidés	27	7	ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL	109
2.3	Structure du bilan	29	7.1	Informations relatives au capital	110
2.4	Flux de trésorerie	34	7.2	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	113
2.5	Événements postérieurs au 31 décembre 2023	34	7.3	Capital social	113
2.6	Prévision ou estimation du bénéfice	34	7.4	Pactes d'actionnaires	116
3	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	35	7.5	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	116
3.1	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	36	8	INFORMATIONS SÉLECTIONNÉES	117
3.2	Déclarations concernant les mandataires sociaux	43	8.1	Informations relatives à la Société	118
3.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	44	8.2	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	120
3.4	Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	45	8.3	Environnement réglementaire	122
3.5	Intérêts des salariés dans le capital social	45	8.4	Contrats importants	123
3.6	Opérations avec les apparentés	45	8.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage	123
4	FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES	47	8.6	Recherche et développement, brevets et licences	123
4.1	Tableau de synthèse des risques avec impact et probabilité	48	8.7	Déclaration du responsable du document d'enregistrement universel	123
4.2	Présentation détaillée des risques	49	8.8	Responsable du contrôle des comptes	124
5	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	57	8.9	Responsables de l'information financière	124
5.1	Introduction	58	8.10	Documents accessibles au public	124
5.2	États financiers	59	9	RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE	125
5.3	Notes annexes à l'information financière consolidée	63	9.1	Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail	127
5.4	Principales méthodes comptables du Groupe	66	9.2	Enjeux environnementaux	129
5.5	Gestion des risques financiers	71	9.3	Engagements sociétaux du groupe en faveur du développement durable	136
5.6	Segment opérationnel	72	10	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	139
5.7	Estimations et jugements comptables déterminants	73	10.1	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	140
5.8	Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie	74	10.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	184
5.9	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels	89	10.3	Règlement intérieur du Conseil de surveillance	188
			10.4	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	200
			10.5	Table de concordance du Rapport financier annuel	202

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2023**

incluant le Rapport financier annuel

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 15 mars 2024 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des marchés financiers conformément au règlement (UE) 2017/1129. Ce Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport financier annuel est une reproduction de la version officielle qui a été établie en format ESEF et est disponible sur le site www.patrimoine-commerce.com.



Message de la Gérance



“ Les bons résultats de l'exercice 2023, soutenus par une activité locative dynamique et un recouvrement élevé des loyers, confirment l'attractivité du modèle de développement du groupe en tant que première foncière cotée de retail parks low cost en France. ”

Éric Duval

Cette année à nouveau, les résultats de la Société sont solides, malgré la persistance d'un contexte économique complexe marqué par une baisse généralisée de l'ensemble du secteur de l'investissement immobilier (incl. immobilier commercial). Moins touché que les autres segments d'immobilier commercial, le retail park demeure un marché refuge aux fondamentaux solides (faible taux de vacance, accessibilité des loyers).

Nous poursuivons notre objectif de gestion proactive du portefeuille avec la cession d'actifs non stratégiques, le renforcement du mix des loyers autour des verticales en

croissance (discount, restauration, loisirs, alimentaire), le développement et la valorisation de nos actifs existants. Nous restons attentifs aux opportunités d'acquisitions de sites pertinents.

Fidèles à notre politique de distribution des bénéfices, et portés par notre confiance à poursuivre une croissance durable, nous proposerons la distribution d'un dividende de 1,35 euro par action, en hausse de +3,8 % par rapport à l'exercice précédent.

La gérance

La première foncière de retail parks low cost en France



Un acteur de taille critique



76
actifs



858 M€
de patrimoine ⁽¹⁾



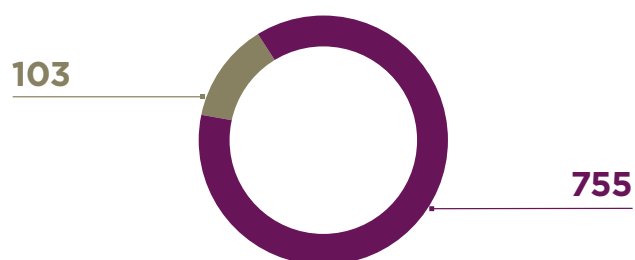
528 000
m² de surface



7,3 %
de taux de capitalisation

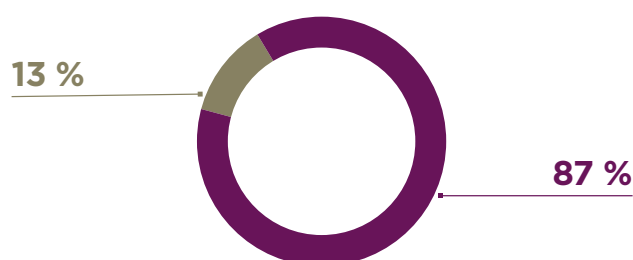
RÉPARTITION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

en M€



- Retail park
- Galerie commerciale/pied d'immeuble/bureaux

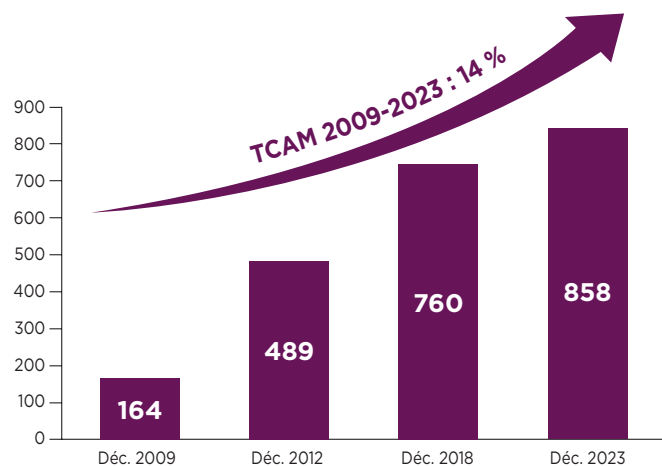
RÉPARTITION DES SURFACES



- Retail park
- Galerie commerciale/pied d'immeuble/bureaux

VALEUR DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

en M€



(1) Valorisation des immeubles hors droits incluant les actifs mis en équivalence à leur quote-part et les actifs destinés à être cédés.

Une foncière de croissance et de rendement s'appuyant sur de solides performances financières

LOYERS BRUTS

50,5 M€
(+ 6,7 % vs 2022)

LOYERS NETS

46,7 M€
(+ 5,6 % vs 2022)

ANR

439,2 M€
(+ 1,9 % vs 2022)

FFO

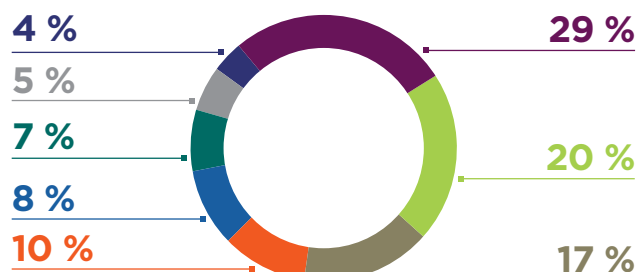
30,7 M€
(+ 4,8 % vs 2022)

DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 JUIN 2024

1,35 €
(+ 4 % vs 2022)

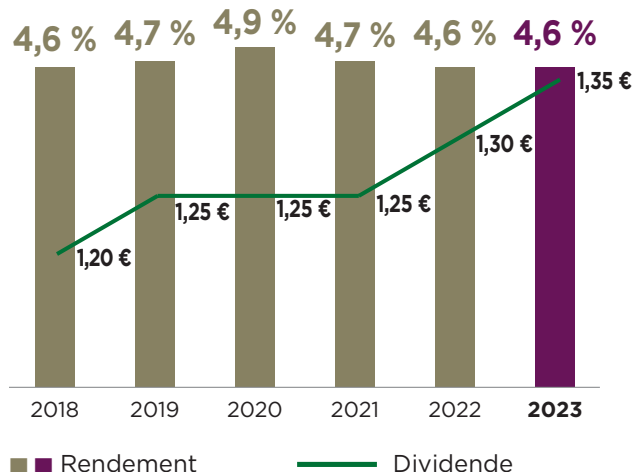
Une SIIC cotée sur Euronext Paris

RÉPARTITION DU CAPITAL au 31 décembre 2023

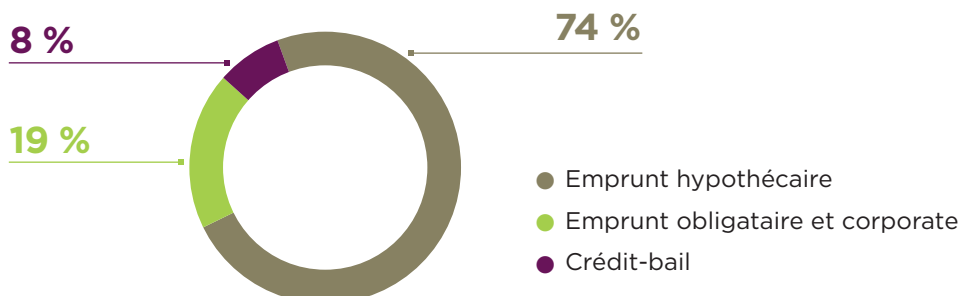


- Famille Duval
- Predica
- Flottant
- BPVF
- Famille Vergely
- Famille Graff
- Famille Robbe
- Suravenir

DIVIDENDE ET RENDEMENT SUR ANR



RÉPARTITION DE LA DETTE au 31 décembre 2023



29,1 €

ANR par action



43,9 %

de ratio d'endettement (LTV)



1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

1.1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	10	1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2024	16
1.1.1 Activité	10		
1.1.2 Patrimoine immobilier	10		
1.1.3 Organisation opérationnelle	11		
1.1.4 Organigramme	12		
1.2 FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	13	1.5 TENDANCES	16
1.2.1 Activité de la Société	13	1.5.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	16
1.2.2 Activité patrimoniale	13	1.5.2 Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	16
1.2.3 Activité locative	14	1.5.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	17
1.3 CHIFFRES CLÉS	14		
1.3.1 Bilan simplifié	14		
1.3.2 Endettement net retraité	14		
1.3.3 Compte de résultat simplifié et évolution des loyers	15		
1.3.4 Tableau de flux de trésorerie simplifié	15		
1.3.5 Ratios et indicateurs financiers	15		

Patrimoine & Commerce est une société d'investissement immobilier cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris (compartiment B) détenant au travers de sociétés dédiées un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales.

1.1 Présentation de la Société

1.1.1 Activité

Patrimoine & Commerce est une foncière cotée de référence spécialisée dans les retail parks « low-cost » en France. Ces retail parks, situés en entrée des villes de taille moyenne, offrent aux enseignes une solution adaptée à travers une forte commercialité (flux, accessibilité, parking), des loyers attractifs et un niveau de charges faible.

La Société et son Groupe exercent une activité patrimoniale consistant en la détention et la gestion, en vue de leur location, d'actifs immobiliers situés en France. Patrimoine & Commerce valorise son patrimoine immobilier et le développe par l'acquisition de nouveaux actifs existants ou à construire.

La Société et toutes les SCI bénéficient du régime SIIC, pour lequel Patrimoine & Commerce a opté au 1^{er} juillet 2011, suite à l'augmentation de capital réalisée au 1^{er} semestre 2011 qui lui avait permis de satisfaire aux critères d'actionnariat requis par ce régime.

Le Groupe exerce également une activité de promotion immobilière spécialisée depuis de nombreuses années dans la réalisation de surfaces commerciales en périphérie des villes de taille moyenne. Les opérations de promotion immobilière sont destinées principalement à l'alimentation du pipeline du Groupe.

Patrimoine & Commerce reste plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

Patrimoine & Commerce maintient ses objectifs :

- se développer avec une maîtrise des équilibres financiers : maintien d'un Loan To Value autour de 50 % et institutionnalisation partielle de la dette ;
- poursuivre la politique d'arbitrage des actifs de manière opportuniste, avec la sortie des actifs tertiaires et la cession d'actifs commerciaux arrivés à maturité ;
- bâtir un « pure player » de l'immobilier commercial sur l'ensemble du territoire, à travers des opérations à proximité d'agglomérations moyennes.

1.1.2 Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 528 000 m² pour une valeur de 842,8 millions d'euros.

Les actifs de commerces en exploitation représentent 98,2 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 827,4 millions d'euros. Ils sont constitués de retail parks et de galeries commerciales. Situés, pour la plupart, en périphérie des villes de taille moyenne, ces actifs bénéficient d'emplacements de qualité en adéquation avec les zones de chalandise dans lesquelles ils sont implantés. Les locataires sont principalement de grandes enseignes nationales issues de tous types de secteurs d'activité : alimentaire (Carrefour, Casino, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, Kiabi, Promod, C&A, etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, Véloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys, etc.), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.) et discount (Stokomani, Foir'Fouille, Leader Price, Action, Aldi, Centrakor, Gifi, etc.).

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers et des projets de promotion en développement) représentent une valeur de 15,2 millions d'euros, soit 1,8 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/23
Actifs en exploitation	825 450
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	15 171
Immeubles de placement	840 621
Actifs en exploitation	2 200
Actifs en cours de construction	-
Actifs destinés à être cédés	2 200
Total	842 821
Actifs en exploitation	827 650
Actifs en cours de construction	15 171
Total	842 821

(1) Correspond au coût des travaux des projets de promotion et de restructuration.

Patrimoine & Commerce appuie son développement sur des critères d'investissement stricts. Le Groupe s'emploie à investir dans l'immobilier commercial en privilégiant la visibilité et l'accessibilité des emplacements, la qualité des locataires, l'adéquation des sites avec les zones de chalandise et des loyers fidélisant à l'égard de ses locataires afin d'inscrire sa relation dans le long terme avec les enseignes.

1.1.3 Organisation opérationnelle

La Société est une société en commandite par actions dont le seul associé commandité est Duval Gestion SAS.

La direction de la Société est assumée par la Gérance dans les termes et conditions définis par les statuts. À la date du présent Document d'enregistrement universel, la Gérance est composée de trois membres :

- Monsieur Éric Duval,
- Duval Gestion SAS (dont le Président est Monsieur Éric Duval et la Directrice générale est Madame Pauline Boucon Duval, représentants légaux de la société),
- Madame Pauline Boucon Duval.

Pour une vision globale de l'organisation du Groupe, de l'identité des associés commanditaires, de l'associé commandité et des gérants, voir le paragraphe 7.1.3 sur le contrôle de l'émetteur.

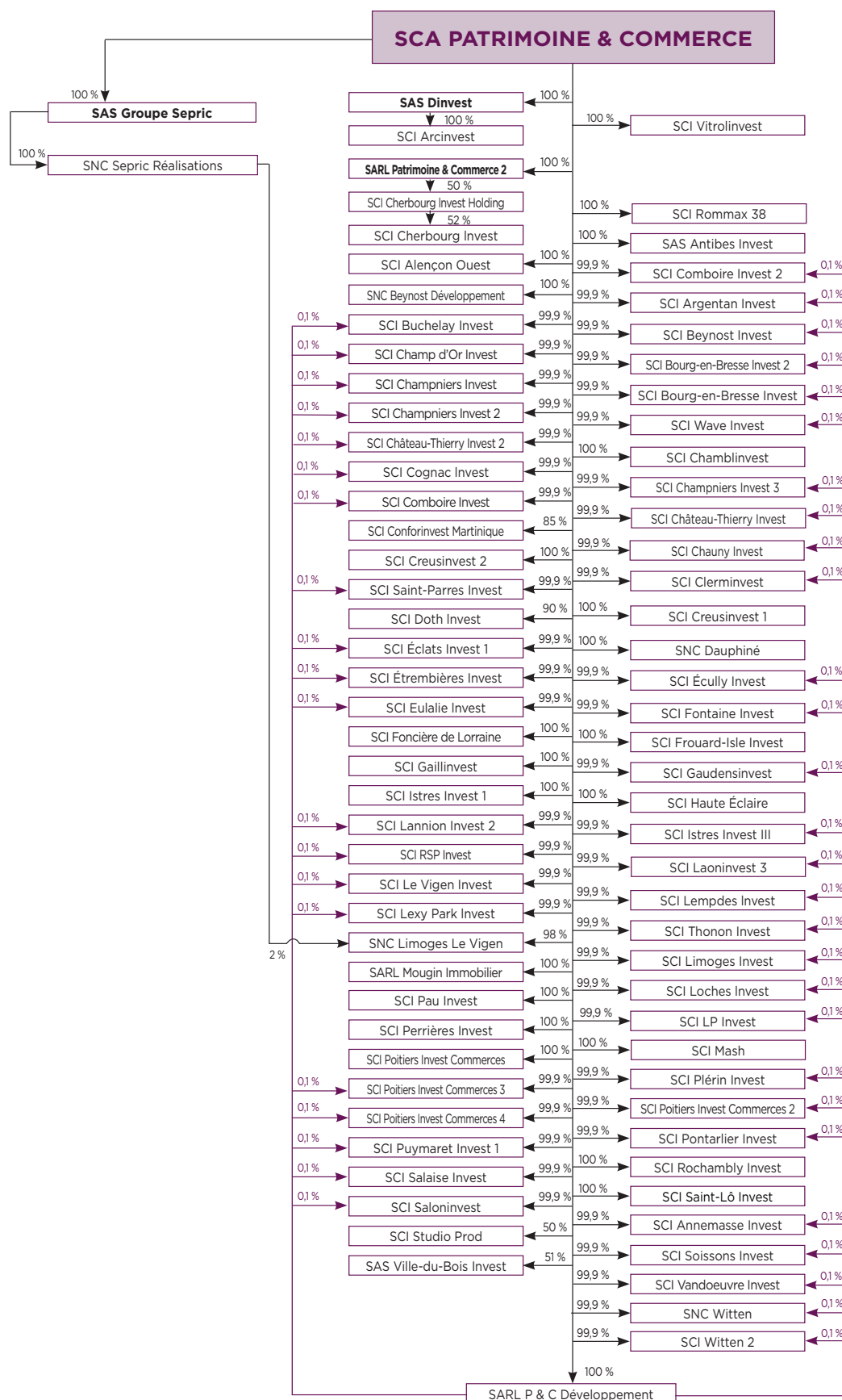
Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du présent document, de 15 membres dont 11 indépendants.

Le Conseil de surveillance a créé en son sein quatre Comités : le Comité d'audit, le Comité d'investissement, le Comité des rémunérations et le Comité sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale (voir paragraphe 10.3).

La Société a fait le choix, afin de pouvoir conserver une flexibilité maximale et maîtriser au mieux ses coûts, de faire principalement appel à des ressources externes. Le Groupe bénéficie ainsi principalement des services de Groupe Duval, structure non cotée dont Monsieur Éric Duval est le fondateur et associé.

Un organigramme des différentes structures détenues directement ou indirectement par Monsieur Éric Duval, actionnaire de Patrimoine & Commerce, figure au paragraphe 7.1.3 du Document d'enregistrement universel.

1.1.4 Organigramme



Note : Les pourcentages indiqués correspondent aux pourcentages de détention du capital comme aux pourcentages de droits de vote.

1.2 Faits marquants survenus au cours de la période

1.2.1 Activité de la Société

1.2.1.1 Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m². La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

1.2.1.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a cédé deux actifs non stratégiques :

- une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023 ;
- un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023.

La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Le montant total de ces cessions s'élève à 3,3 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.1.3 Secteur exonéré SIIC

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du portefeuille immobilier intègre le périmètre SIIC.

1.2.1.4 Opérations sur le capital de la Société

a) Rachat d'actions sur le fondement de programmes de rachat d'actions et réduction du capital social

Il est rappelé que la Société avait confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12^e résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue de leur annulation et de la réduction du capital social

Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

1.2.2 Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2023 ont été les suivants :

1.2.2.1 Acquisitions et projets

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition :

- d'un actif à Saint-Parres-aux-Tertres (10), le 14 avril 2023. Cet ensemble immobilier est constitué de 10 cellules commerciales sur une superficie d'environ 7 500 m².

La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

1.2.2.2 Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions des actifs de Vandoeuvre (54), d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13) et d'un terrain à Lempdes (63) pour un montant total de 3,3 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.3 Activité locative

Sur l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 58 baux (dont 26 renouvellements).

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95 % sur la base des loyers.

1.3 Chiffres clés

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2023 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2022 (12 mois).

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2023 figurent au paragraphe 5 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés y afférent au paragraphe 5.9.

En application du règlement (UE) n° 2017/1129 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022 et clos le 31 décembre 2022, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 mars 2023 ; et
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 et clos le 31 décembre 2021, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 mars 2022.

1.3.1 Bilan simplifié

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Immeubles de placement (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	840 621	815 402
Impôts différés actifs et passifs	406	148
Endettement net retraité ⁽²⁾	(369 184)	(360 913)
Autres (net)	(21 130)	(10 601)
Minoritaires	(11 467)	(12 802)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	439 246	431 234
Capitaux propres	450 713	444 036

(1) Immeubles de placement évalués à leur juste valeur.

(2) Retraité des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (cf. endettement net).

(3) Correspondent à l'Actif Net Réévalué (ANR).

1.3.2 Endettement net retraité

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts bancaires	347 726	355 160
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	27 236	34 629
Passifs locatifs	559	642
Intérêts courus	1 772	1 762
Instruments de couverture (juste valeur)	(1 005)	(2 158)
Trésorerie et découverts bancaires	(27 937)	(55 196)
Comptes courants actifs et passifs	(9 166)	(7 252)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	-	-
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	-	3 326
TOTAL	369 184	360 913

(1) Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction

1.3.3 Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Revenus locatifs	50 522	47 388	3 134
Charges nettes sur immeubles	(3 859)	(3 213)	(646)
Loyers nets	46 663	44 175	2 488
Charges d'exploitation	(5 904)	(5 678)	(226)
Résultat opérationnel courant	40 759	38 497	2 262
Autres produits et charges opérationnels	64	(714)	779
Variation de juste valeur des immeubles	2 249	14 883	(12 634)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(3 087)	453	(3 540)
Résultat opérationnel	39 985	53 119	(13 133)
Résultat financier	(11 947)	(6 667)	(5 280)
Impôts sur les résultats	145	(340)	485
Résultat net	28 183	46 112	(17 928)
dont part du Groupe	29 029	47 806	(18 776)

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2022 - 12 mois	47 345	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 559	n.a
Impact des cessions d'actifs	(1 379)	n.a
Impact des restructurations	1 221	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 779	4,2 %
31/12/2023 - 12 mois	50 524	6,7 %

Note : S'agissant du rapprochement des loyers bruts avec les revenus locatifs, veuillez vous référer au chapitre 2.2.1.

1.3.4 Tableau de flux de trésorerie simplifié

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	40 960	38 310
Variation du besoin en fonds de roulement	116	3 259
Flux net de trésorerie généré par l'activité	41 076	41 569
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(17 656)	(22 228)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(50 679)	(14 867)
Variation de trésorerie	(27 259)	4 474
Trésorerie d'ouverture	55 196	50 722
Trésorerie de clôture	27 937	55 196
Variation de trésorerie	(27 259)	4 474

1.3.5 Ratios et indicateurs financiers

	31/12/23	31/12/22
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	43,9 %	44,0 %
ANR hors droits par action (en euros) ⁽²⁾	29,12	28,48
Ratio ICR ⁽³⁾	3,79	4,05
Taux d'occupation ⁽⁴⁾	95 %	94 %

(1) Le ratio Loan to value représente le rapport de l'endettement net hors valorisation des instruments financiers sur la valeur hors droits des immeubles.

(2) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'action dilué au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

(3) L'ICR (« interest coverage ratio ») est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant.

(4) Le taux d'occupation est calculé sur la base des loyers potentiels.

1.4 Principaux investissements de la société en cours de négociation depuis le 1^{er} janvier 2024

Aucun investissement significatif n'est à mentionner.

1.5 Tendances

1.5.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Patrimoine & Commerce n'a pas connu de variation significative de son activité depuis le 31 décembre 2023.

1.5.2 Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société

Patrimoine & Commerce est une foncière spécialisée dans l'immobilier commercial. À ce titre, elle peut être exposée à des facteurs d'évolution de deux ordres :

(i) Facteurs liés à l'évolution de la conjoncture économique et facteurs liés au marché immobilier

Les facteurs économiques peuvent être maîtrisés de plusieurs manières :

- Le passage progressif de l'indexation des loyers de l'indice du coût de la construction (ICC) à l'indice des loyers commerciaux (ILC) a engendré des variations plus mesurées de l'indexation des loyers. En effet, l'ILC est un indice composite dont les variations sont beaucoup moins fluctuantes que l'ICC.
- L'activité de Patrimoine & Commerce est étroitement corrélée à la consommation. Pour encadrer ce risque potentiel, la Société s'attache à diversifier géographiquement ses actifs, à ne pas avoir de locataires dominants dans son parc, ainsi qu'à ne pas être trop exposée à un secteur économique. Ainsi aucun locataire ne représente plus de 3,6 % des loyers de la Société.
- Dans l'activité des foncières, la gestion de la dette est prépondérante. Patrimoine & Commerce a fait le choix de structurer majoritairement son endettement sur des emprunts longs, à taux fixes (ou variables couverts) et avec amortissement sur la durée du crédit. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 %, par rapport à la valeur de ses actifs.
- La gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'audit, d'un Comité des rémunérations, d'un Comité d'investissement et d'un Comité sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale. Ces quatre Comités sont présidés par des membres indépendants du Conseil de surveillance.

(ii) Effets de marché

Pour ce qui est des taux de rendement des actifs commerciaux, le taux de rendement moyen du portefeuille de la Société est à 7,3 %, sensiblement au-dessus du marché. La sélection des actifs présentés au Comité d'investissement répond à cette stratégie d'achat d'actifs à haut rendement associé à des loyers raisonnables. Il en résulte pour nos preneurs un taux d'effort (ratio loyer sur chiffre d'affaires du locataire) modéré qui permet de minimiser le nombre de défaillances de locataires.

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé est à 95 % au 31 décembre 2023, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille, basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 90 % des actifs sont des commerces périurbains sur des sites établis proposant une offre « low-cost ». Les consommateurs y cherchent avant tout des prix bas et ce mode de consommation tend à se développer sur tout le territoire.

L'autre segment du marché (10 % des actifs) répond à la démarche de proximité et est constitué de galeries. La population concernée possède un pouvoir d'achat supérieur à celle qui se dirige vers le « low-cost » et ne répond pas aux mêmes critères de commercialité.

En conclusion, compte tenu des qualités intrinsèques de son patrimoine, de l'encadrement professionnel des risques conjoncturels ou immobiliers, et de la qualité de sa gouvernance, la Société n'anticipe pas de modification profonde de ses paramètres de marché ou de sa stratégie au cours de l'exercice 2024.

1.5.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Entre la date de signature du rapport par les Commissaires aux comptes et la date du présent document, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est intervenu.



2 REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20	2.3.4 Sources de financement attendues	34
2.1.1 Description du Groupe	20	2.3.5 Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	34
2.1.2 Filiales et sous-holding	20		
2.1.3 Filiales immobilières	20		
2.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	27	2.4 FLUX DE TRÉSORERIE	34
2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets	27	2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023	34
2.2.2 Charges de structure	28	2.6 PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	34
2.2.3 Résultat opérationnel	28		
2.2.4 Résultat financier	28		
2.2.5 Impôt	28		
2.2.6 Résultat net	28		
2.2.7 Résultat net récurrent	28		
2.3 STRUCTURE DU BILAN	29		
2.3.1 Actif net réévalué	29		
2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	30		
2.3.3 Endettement financier	31		

2.1 Activités des principales filiales

2.1.1 Description du Groupe

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 83 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 76 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;
 - 5 sous-holdings (Dinvest, P&C Développement, Patrimoine & Commerce 2, Cherbourg Invest Holding et SAS Groupe SEPRIC) ;
 - 1 société destinée à la promotion immobilière (SNC SEPRIC Réalisations).

Au cours de l'exercice 2023, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession par la SARL Aximur à la SCA Patrimoine & Commerce de sa participation à hauteur de 85 % dans la SCI Vitrolinvest. La participation directe de la SCA Patrimoine & Commerce dans la SCI Vitrolinvest passe ainsi de 15 % au 31 décembre 2022 à 100 % au 31 décembre 2023
- Transmission universelle de patrimoine des SCI Parigné Invest, Sarreguinvest, Bourgoinvest, Epagny Invest et de la SARL Aximur au profit de la SCA Patrimoine & Commerce
- Transmission universelle de patrimoine de la SNC Shopping Etrembières au profit de la SNC Sepric Réalisations

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine & Commerce ainsi que leurs activités sont présentées ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile, leur dernier exercice étant l'exercice clos au 31 décembre 2023.

2.1.2 Filiales et sous-holding

SAS DINVEST

Dinvest est la société holding contrôlant la SCI Arcinvest. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale. La SAS Dinvest est une filiale à 100 % de Patrimoine & Commerce.

SARL P & C DÉVELOPPEMENT

La SARL P&C Développement a pour principal objet d'assister Patrimoine & Commerce dans ses opérations.

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

Patrimoine & Commerce 2 est une sous-holding détenant une participation de 50 % dans la SCI Cherbourg Invest Holding détenant elle-même une participation de 52 % dans la SCI Cherbourg Invest détentrice du centre commercial Les Eleis à Cherbourg.

Le capital de la SCI Cherbourg Invest Holding est détenu à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Le solde du capital de la SCI Cherbourg Invest, soit 48 %, est détenu par le groupe Carrefour Property.

Patrimoine & Commerce 2 détient donc un intérêt économique de 26 % dans le centre commercial Les Eléis.

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

Comme indiqué ci-dessus, Cherbourg Invest Holding est la structure détenue à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations en relation avec le centre commercial Les Eléis à Cherbourg, dont elle détient 52 %.

SAS GROUPE SEPRIC

La société SAS Groupe SEPRIC détient 100 % de la société SEPRIC Réalisations.

2.1.3 Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

La société Alençon Ouest, donne en location un retail park de 11 900 m², implanté sur la ZA du Hertré, à l'ouest d'Alençon (61). L'actif est composé de huit lots.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ANNEMASSE INVEST

La société Annemasse Invest donne en location un retail park à Annemasse (74), composé de quatre cellules commerciales sur une superficie totale d'environ 776 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SAS ANTIBES INVEST

La SAS Antibes Invest donne en location une galerie commerciale « La Promenade du Palais des Congrès » de 6 900 m² composée de 19 commerces et d'un parking souterrain de 375 places. La galerie commerciale est située au centre-ville d'Antibes Juan-les-Pins (06).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ARCINVEST

La société Arcinvest donne en location un retail park composé de cinq bâtiments, situé à Arçonnay (72) en périphérie sud d'Alençon (61).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ARGENTAN INVEST

La société Argentan Invest donne en location un retail park de 6 770 m², composé de deux bâtiments, situé à Argentan (61) et implanté au sein de la zone de la Gravelle.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BEYNOST INVEST

La société Beynost Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Beynost (01), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 455 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT

La société SNC Beynost Développement donne en location des locaux à usage commercial situés à Beynost (01) au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au nord-est de Lyon.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

La société Bourg-en-Bresse Invest donne en location deux actifs commerciaux situés à Bourg-en-Bresse (01) sur une surface totale de 2 027 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

La société Bourg-en-Bresse Invest 2 détient un bâtiment commercial situé à Bourg-en-Bresse (01) de 2 100 m², en cours de recommercialisation.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BUCHELAY INVEST

La société Buchelay Invest exploite un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales, représentant une surface totale de 3 583 m², situé à Mantes-la-Jolie (78).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMP D'OR INVEST

La société Champ d'Or Invest donne en location un retail park situé à Champagne-au-Mont-d'Or (69), près de Lyon.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMPNIERS INVEST

La société Champniers Invest exploite un bâtiment de 10 100 m² au sein d'un retail park de 22 000 m² situé à l'entrée nord de l'agglomération d'Angoulême (16), au sein de la ZAC des Montagnes Ouest. L'actif commercial se répartit sur trois bâtiments et comprend plusieurs cellules entre 500 et 2 000 m² ainsi qu'un parking de 747 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

La société Champniers Invest 2 a été créée en vue d'accueillir la deuxième tranche du programme de Champniers.

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

La société Champniers Invest 3 donne en location un ensemble commercial de 2 703 m² de surface de plancher, qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit, des services (opticien, coiffeur, laverie automatique) et une enseigne de restauration Eat Salad en RDC et R+1.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMBLINVEST

La société Chamblinvest donne en location quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments. L'ensemble est situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ».

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

La société Château-Thierry Invest donne en location un bâtiment indépendant d'une surface de 1 300 m², situé au sein de la zone commerciale de l'hypermarché E. Leclerc de Château-Thierry (02).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

La société Château-Thierry Invest 2 donne en location un retail park de 5 583 m² situé à Essômes-sur-Marne (02), composé de huit cellules commerciales entièrement louées à des enseignes nationales et des panneaux d'affichage. Les principales locomotives sont Décathlon et La Grande Récré.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAUNY INVEST

La société Chauny Invest donne en location un actif commercial de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02). L'actif composé d'une cellule commerciale est loué à une enseigne de restauration asiatique.

Une promesse de vente a été signée sur cet actif le 16 octobre 2023.

SCI CHERBOURG INVEST

La SCI Cherbourg Invest détient un centre commercial Les Eléis situé au centre-ville de Cherbourg (50) qui regroupe un hypermarché Carrefour de 14 800 m² et 75 boutiques et moyennes surfaces.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CLERMINVEST

La société Clerminvest donne en location un actif commercial de 2 200 m² dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COGNAC INVEST

La SCI Cognac Invest donne en location des cellules commerciales au sein d'un retail park de 8 600 m². Cet actif est situé à Cognac (16) dans la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COMBOIRE INVEST

La société Comboire Invest donne en location un bâtiment commercial de 1 500 m², à Échirolles (38).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COMBOIRE INVEST 2

La société Comboire Invest 2 donne en location deux actifs commerciaux à Échirolles (38), représentant une surface totale de 3 700 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

La SCI Conforinvest Martinique donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial, situé au Lamentin, en Martinique (972), en bordure de la route nationale 1 à environ 8 kilomètres de Fort-de-France.

L'actif a fait l'objet d'une restructuration entre 2021 et 2022, qui a été livrée à ses locataires sur les mois de juillet et août 2022.

SCI CREUSINVEST

La société Creusinvest donne en location des locaux commerciaux d'une surface totale de 3 400 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La galerie commerciale a été rénovée en 2017 et elle compte vingt et une boutiques.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CREUSINVEST 2

La société Creusinvest 2 donne en location des locaux à usage de bureaux d'une surface de 288 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC DAUPHINE

La société Dauphiné possède deux actifs à Grenoble (38) et Échirolles (38), en périphérie de Grenoble.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI DOTH INVEST

La SCI Doth Invest donne en location un immeuble à usage de bureaux de 3 000 m², situé aux Abymes au nord de Pointe-à-Pitre en Guadeloupe (971).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SCI ÉCLATS INVEST 1

La SCI Éclats Invest 1 donne en location un portefeuille composé de 9 cellules commerciales, d'une surface de plancher totale de 7 342 m², réparties sur 6 bâtiments commerciaux distincts, entièrement louées à 9 locataires

différents dans le cadre de baux commerciaux.

Les actifs sont répartis à travers la France : à Istres (13) sur deux zones distinctes : quartier Les Craux et ZAC Les Cognets, Champagne-au-Mont-d'Or (69), Frouard (54) et Pau (64).

SCI ÉCULLY INVEST

La SCI Écully Invest donne en location deux bâtiments indépendants à Écully (69) dans la banlieue lyonnaise.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ÉTREMBIÈRES INVEST

La société Étrembières Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Étrembières (74), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m². La durée du bail signé est de 12 ans avec une période ferme de 12 ans.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI EULALIE INVEST

La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 200 m², situés sur la commune Sainte-Eulalie (33), au bord de la D911 et l'A10.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI FONCIÈRE DE LORRAINE

La société Foncière de Lorraine possède un actif à Frouard (54).

SCI FONTAINE INVEST

La société Fontaine Invest donne en location un ensemble commercial d'une surface de 11 600 m², situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI FROUARD-ISLE INVEST

La société Frouard-Isle Invest détient un local commercial de 700 m² situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI GAILLINVEST

La société Gaillinvest donne en location des locaux commerciaux de 1 000 m², situés au sein d'une zone commerciale sur la commune de Gaillon (27).

Une promesse de vente a été signée sur cet actif le 16 novembre 2023.

SCI GAUDENS INVEST

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 15 locaux commerciaux, d'une surface de 7 398 m², situé dans la zone commerciale Europa, sur la commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

Une promesse de vente a été signée le 18 juillet 2023 sur une partie de cet actif, à savoir un bâtiment d'une surface d'environ 2 763 m².

SCI HAUTE ÉCLAIRE

La société donne en location deux retail parks sur une superficie globale de 10 180 m², en périphérie d'Alençon (61), à proximité du retail park détenu par la SCI Arcinvest.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ISTRES INVEST I

La société Istres Invest 1 donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial de 8 863 m² situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ISTRES INVEST III

La SCI Istres Invest 3 donne en location le retail park « Istromed » de 4 900 m² composé de neuf cellules et d'un parking de 127 places, et un restaurant, situés sur la commune d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LANNION INVEST II

La société Lannion Invest 2 donne en location un bâtiment commercial situé à Lannion (22) d'une surface de 5 184 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LAON INVEST 3

La SCI Laon Invest 3 donne en location un ensemble mixte de 3 774 m² situé au sein de la ZAC de Chambry (02) composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LEMPDES INVEST

La société Lempdes Invest détient un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 200 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LEXY PARK INVEST

La société Lexy Park Invest donne en location un retail park de 11 968 m² situé à Lexy (54) et composé de onze cellules, louées entre autres aux enseignes Brico-Dépôt, Action et Foirfouille.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LE VIGEN INVEST

La société Le Vigen Invest donne en location deux bâtiments indépendants à usage commercial d'une surface totale de 2 500 m², situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LIMOGES INVEST

La société Limoges Invest donne en location un actif commercial à Limoges (87), représentant une surface totale de 1 125 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC LIMOGES LE VIGEN

La société donne en location des locaux à usage commercial situés à Le Vigen (87), dans la périphérie de Limoges.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LOCHES INVEST

La société Loches Invest détient un actif commercial de 6 500 m² situé à Loches (37).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LP INVEST

La société LP Invest détient un portefeuille composé de huit actifs commerciaux acquis en 2017 et entièrement loués à l'enseigne Leader Price, pour une surface totale de 10 386 m². Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Etape et Chenove), Nord-Ouest (Renazé) ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI MASH

La société Mash donne en location un retail park de 2 405 m² à Saint-Priest (69).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SARL MOUGIN IMMOBILIER

La société Mougin Immobilier possède un actif à Le Vigen (87).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PAU INVEST

La société Pau Invest donne en location deux locaux commerciaux au sein d'un retail park situé en périphérie de Pau (64).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PERRIÈRES INVEST

La société Perrières Invest donne en location quatre locaux commerciaux au sein d'un retail park situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (41), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PLERIN INVEST

La société Plérin Invest donne en location un retail park de 8 509 m², composé de 9 cellules, situé à Plérin (22) au sein de la zone commerciale du Chêne Vert.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES

La société Poitiers Invest Commerces donne en location un retail park de dix locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers (86).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2

La société Poitiers Invest Commerces 2 donne en location un retail park de dix locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers (86).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3

La société Poitiers Invest Commerces 3 détient un ensemble commercial de trois cellules représentant une surface totale de 2 355 m² situé à Poitiers (86) et a acquis un retail park de 5 550 m² livré au 2^e semestre 2016.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4

La société Poitiers Invest Commerces 4 donne en location une cellule située à Poitiers (86) et intégralement louée à Stokomani.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PONTARLIER INVEST

La société Pontarlier Invest donne en location un ensemble de cellules totalisant 2 700 m², situé à Pontarlier (25), au sein de la ZAC des Grands Planchants, principale zone commerciale de l'agglomération pontissalienne.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PUYMARET INVEST

La société Puymaret Invest donne en location un retail park situé dans la ZAC du Moulin à Malemort-sur-Corrèze (19), qui accueille une dizaine d'enseignes de différents secteurs d'activité.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ROCHAMBLY INVEST

La société Rochambly Invest (anciennement Bordinvest Rive Droite) exploite deux actifs immobiliers :

- un local commercial de 1 000 m² au sein d'un retail park situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise » ;
- un bâtiment commercial de 2 100 m², situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au nord-est de la ville de La Rochelle. Le projet intègre un parking en foisonnement de 199 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ROMMAX 38

La SCI Rommax 38 donne en location une cellule commerciale louée à l'enseigne Yesss Electrique.

Cette cellule a été livrée à son preneur en mars 2022.

SCI RSP INVEST

La SCI RSP Invest (anciennement La Roche Invest) donne en location le retail park « Parc Saint-Paul » situé à Saint-Paul-lès-Romans (26), d'une surface d'environ 20 000 m², composé de 33 cellules commerciales.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI SAINT-LÔ INVEST

La société Saint-Lô Invest donne en location un retail park de 7 000 m² situé à Agneaux dans la Manche (50) en périphérie ouest de Saint-Lô.

SCI SAINT PARRES INVEST

La SCI Saint Parres Invest (anciennement Decazeville Invest) donne en location un retail park composé de 10 cellules commerciales sur une superficie d'environ 7 500 m², situé à Saint-Parres-aux-Tertres dans l'Aube (10) en périphérie de Troyes.

Cet actif a été acquis le 14 avril 2023.

SCI SALAISE INVEST

La société Salaise Invest donne en location, après avoir restructuré le bâtiment en 2019, un retail park de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne (38).

SCI SALON INVEST

La société Salon Invest donne en location deux cellules commerciales pour une surface globale d'environ 4 500 m² ainsi qu'un parking souterrain d'environ 300 places. Ces cellules sont situées au sein d'un ensemble immobilier commercial, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13).

L'actif a fait l'objet d'une cession partielle au cours de l'exercice 2023, portant sur une cellule vacante de 737 m².

SNC SEPRIC RÉALISATIONS

La société exerce une activité de promotion immobilière. Elle développe différents projets principalement à destination de Patrimoine & Commerce.

SCI SOISSONS INVEST

La SCI Soissons Invest donne en location un retail park de 20 702 m² détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02).

Il offre un mix d'enseignes attractif dont les principales locomotives sont : But, Darty, Action et Maxi Zoo. Patrimoine & Commerce est propriétaire de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI STUDIO PROD

La société Studio Prod détient un immeuble de bureaux, situé à Boulogne-Billancourt (92), au sud-ouest de Paris, en bordure de la Seine et d'un nouveau quartier résidentiel. Il est composé de deux étages de bureaux et un parking souterrain de 90 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI THONON INVEST

La société Thonon Invest donne en location un ensemble immobilier constitué de 8 cellules commerciales, pour une surface globale de 2 966 m², situé à Thonon-les-Bains (74).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI VANDŒUVRE INVEST

La société Vandœuvre Invest donne en location un local commercial de 900 m² faisant partie d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, situé à Vandœuvre-lès-Nancy (54).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SAS VILLE-DU-BOIS INVEST

La société Ville du Bois Invest donne en location la galerie commerciale du centre commercial de La Ville-du-Bois (91), situé en bordure de la N20, entre la Francilienne et l'A86.

Au cours de l'exercice, la société a pris livraison des travaux de restructuration d'une partie de la galerie commerciale en un retail park composé de 6 cellules commerciales.

SCI VITROLINVEST

La société Vitrolinvest donne en location deux locaux commerciaux faisant partie d'un bâtiment à usage commercial détenu en copropriété. L'ensemble immobilier est situé sur la commune de Vitrolles (13).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SCI WAVE INVEST

La société Wave Invest donne en location 21 cellules commerciales pour une surface globale de 15 400 m², réparties sur cinq ensembles immobiliers situés à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC WITTEN

La société Witten donne en location un retail park d'une surface d'environ 14 500 m² sur la commune de Wittenheim (68) dans la première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace. D'une surface de plancher totale de 6 608 m², la première tranche de l'opération livrée en 2019 est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronosofà. La livraison du projet s'est poursuivie en 2021 avec la mise en service d'un bâtiment, puis en 2023 avec la livraison d'un nouveau bâtiment.

Cette opération permet de consolider la présence du Groupe sur la zone où elle possède un actif mitoyen de 12 cellules et d'une surface de 10 407 m².

SCI WITTEN 2

La société Witten 2 donne en location un retail park de 10 407 m² situé à Wittenheim (68), composé de douze cellules implantées au sein de la zone commerciale Wittenheim-Kingersheim.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

2.2 Commentaires sur les résultats consolidés

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues au regard de l'ensemble du Document d'enregistrement universel et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2023.

Patrimoine & Commerce est une société immobilière cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris (compartiment B) détenant un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales récentes.

Ce chapitre présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2023 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2022 (12 mois).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2023 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées au paragraphe 5 du Document d'enregistrement universel.

2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets

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

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Loyers bruts ⁽¹⁾	50 524	47 345	3 179
Droits d'entrée et autres	(2)	43	(45)
Revenus locatifs	50 522	47 388	3 135
Charges sur immeubles	(14 575)	(12 923)	(1 652)
Refacturation de charges aux locataires	11 050	10 260	790
Charges locatives non refacturables	(3 525)	(2 663)	(862)
Autres charges sur immeubles	(333)	(550)	217
Loyers nets	46 663	44 175	2 489

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2022 - 12 mois	47 345	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 559	n.a
Impact des cessions d'actifs	(1 379)	n.a
Impact des restructurations	1 221	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 779	4,2 %
31/12/2023 - 12 mois	50 524	6,7 %

Les loyers bruts sont en hausse de + 6,7 % sur l'exercice 2023. L'évolution est détaillée dans le tableau ci-dessus.

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2022 et 2023, (ii) l'effet année pleine de la livraison de la restructuration d'un actif en Martinique en 2022, et la livraison de la restructuration de La Ville-du-Bois en 2023 et (iii) une hausse à périmètre constant principalement expliquée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de + 4,2 % sur la période), et une diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires.

Les « franchises Covid-19 » accordées au cours de l'exercice 2020, pour un montant total de 5,4 millions d'euros, sont étalées sur la durée ferme résiduelle du bail conformément aux normes IFRS, et représentent comptablement une charge de - 0,6 million d'euros sur l'exercice 2023.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives s'établit à 76 % (contre 79 % au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice 2023, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,6 million d'euros (soit environ 1,0 % du quittance).

2.2.2 Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe) par rapport aux loyers bruts s'élève à 11,3 %, en amélioration par rapport à l'exercice 2022.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Honoraires comptables et juridiques	(923)	(839)	(84)
Honoraires divers et services bancaires	(3 094)	(3 123)	29
Charges de personnel	(795)	(784)	(11)
Autres charges, impôts et taxes	(916)	(863)	(53)
Total charges de structure	(5 728)	(5 608)	(120)
Charges de structure en % des loyers bruts	11,3 %	11,9 %	

2.2.3 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de + 5,9 % pour s'établir à 40,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 et le ratio résultat opérationnel courant comparé aux loyers nets s'établit à 87,3 % (contre 87,1 % en 2022).

Le passage du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel s'élevant à 40,0 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 2,2 millions d'euros. La variation de la juste valeur des immeubles de placement, en résultat, est marquée par l'évolution positive des indices impactant très favorablement les valeurs locatives, absorbée en très large partie par la hausse des taux de capitalisation (+ 0,3 point).
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de - 3,1 millions d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 du présent rapport).

2.2.4 Résultat financier

Le résultat financier (charge de 11,9 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 10,8 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (charge de 1,2 million d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en hausse de 17,5 % passant de 9,9 millions d'euros en 2022 à 11,6 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à la hausse des intérêts : le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,76 % sur l'exercice (contre 2,07 % en 2022).

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 0,8 million d'euros en 2023.

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée au paragraphe 2.3.3 ci-après.

2.2.5 Impôt

Le montant d'impôt s'élève à un produit de + 0,1 million d'euro sur l'exercice 2023, constitué :

- d'un impôt différé actif de + 0,2 million d'euros et ;
- d'une charge d'impôt courant de - 0,1 million d'euros. Cette charge correspond principalement à de la CVAE.

2.2.6 Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2023 s'élève à un bénéfice net de 28,2 millions d'euros – dont 29,0 millions d'euros pour la part du Groupe.

2.2.7 Résultat net récurrent

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	41 569	39 190	2 380
Coût de l'endettement net retraité ⁽¹⁾	(10 758)	(9 497)	(1 261)
Impôt courant	(116)	(415)	299
Résultat net récurrent	30 695	29 278	1 417
Résultat net récurrent dilué par action	2,03 €	1,93 €	0,10 €

(1) Au 31 décembre 2023, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (-0,8 million d'euros)

2.3 Structure du bilan

2.3.1 Actif net réévalué

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

L'ANR progresse ainsi de 8,0 millions d'euros, pour s'établir à 439,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit une progression de 1,9 % par rapport à l'ANR au 1^{er} janvier 2023.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1^{er} janvier 2023 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2023 est le suivant :

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (PART DU GROUPE) - APPROCHE PAR LES FLUX

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/23	431 234
Résultat net avant ajustements de valeur	27 116
Variation de la juste valeur des immeubles	2 249
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(1 182)
Intérêts minoritaires	846
Versement du dividende	(19 989)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 029)
ANR hors droits - 31/12/23	439 246

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (PART DU GROUPE) - APPROCHE BILANCIELLE

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/23	431 234
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	18 919
Endettement net (y compris passifs destinés à être cédés)	(8 270)
Autres	(3 972)
Intérêts minoritaires	1 335
ANR hors droits - 31/12/23	439 246

Ainsi, l'ANR par action a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
ANR hors droits	439 246	431 234
ANR hors droits par action (en euros) ⁽¹⁾	29,12	28,48
ANR droits inclus ⁽²⁾	492 088	482 787
ANR droits inclus par action (en euros) ⁽¹⁾	32,62	31,88

(1) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'actions dilué au 31 décembre 2023.

(2) Inclut les droits à leur quote-part de détention des actifs.

Les principales évolutions des capitaux propres vous sont présentées au paragraphe 7.3.7.

2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2023, d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé 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).

Le rapport de l'expert figure au paragraphe 8.2.

Entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier passe de 815,4 millions d'euros à 840,6 millions d'euros, soit une hausse de 25,2 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	815 402
Acquisitions ⁽¹⁾	19 377
Cessions ⁽²⁾	(477)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	4 070
Effet juste valeur (résultat)	2 249
Solde net au 31/12/23	840 621

(1) Dont 7,1 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation ainsi que la restructuration de Ville-du-Bois et 12,2 millions d'euros d'acquisitions (actifs de Saint-Parres-aux-Tertres et Wittenheim)

(2) Terrain à Lempdes

(3) Immeubles à Saint Gaudens, Chauny et Gaillon. L'immeuble d'Ecully a été réintégré en immeuble de placement.

Le portefeuille se caractérise par :

- une majorité d'actifs commerciaux composée de retail parks et de galeries marchandes ;
- une implantation principalement en périphérie ou dans des villes de taille moyenne.

La répartition des actifs est la suivante (sur la base des normes IFRS 10, 11 et 12) :

- retail park : 90 %,
- galerie commerciale : 10 %

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Commerces	840 393	815 172
Bureaux et activité	228	230
Sous-total	840 621	815 402
Actifs destinés à être cédés	2 200	8 500
Total	842 821	823 902

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Commerces	893 068	866 120
Bureaux et activité	244	246
Sous-total	893 312	866 366
Actifs destinés à être cédés	2 352	9 087
Total	895 664	875 453

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Min.	6,1 %	5,8 %
Max	12,3 %	13,9 %
Total	7,3 %	7,0 %

Note : Le taux de capitalisation est défini comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés.

Au 31 décembre 2023, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est de 7,3 %.

2.3.3 Endettement financier

2.3.3.1 Profil de la dette et évolution de l'endettement net

L'endettement net du Groupe représente 369,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	347 726	355 160
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	27 236	34 629
Passifs locatifs	559	643
Intérêts courus sur emprunts	1 772	1 761
Instruments de couverture	-	-
Découverts bancaires	-	12
Comptes courants passifs financiers	8 341	8 521
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	3 326
Total des dettes financières	415 634	434 052
Trésorerie active	27 937	55 208
Instruments financiers actifs	1 005	2 158
Comptes courants actifs financiers	17 508	15 773
Total de l'endettement net	369 184	360 913
Dépôts de garanties	-	-
Total de l'endettement net retraité	369 184	360 913

Le capital restant dû (y compris 1,8 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2023 s'élève à 407,3 millions d'euros et se compose ainsi :

- 27,2 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneur) ;
- 349,1 millions d'euros d'emprunts (dont 1,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 30,4 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 0,6 million d'euros de passif locatif (location simple).

Les principaux événements 2023 à retenir sont :

- les tirages sur l'acquisition de l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres (+ 7,3 millions d'euros) et sur le refinancement des actifs de Frouard (+ 9,0 millions d'euros)

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2023 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/23

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	385	15 000	15 000	0	0	0	30 385
Emprunts bancaires	57 190	50 674	59 837	25 567	29 373	126 475	349 115
Encours de crédit-bail	7 378	4 304	3 785	2 803	2 669	6 297	27 237
Encours de location simple	94	96	42	43	44	240	558
TOTAL	65 046	70 074	78 665	28 414	32 086	133 010	407 295

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. Par ailleurs, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 122,0 millions d'euros au 31 décembre 2023, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 30,6 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 130 %, condition remplie au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement d'un montant restant dû au 31 décembre 2023 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2023 de 17,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail Immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2023.
- enfin, un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 14,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un ratio LTV < 88 % en 2023. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023.

Le Groupe est soumis à des covenants présentés au paragraphe 2.3.3.3.

2.3.3.2 Couverture du risque de taux

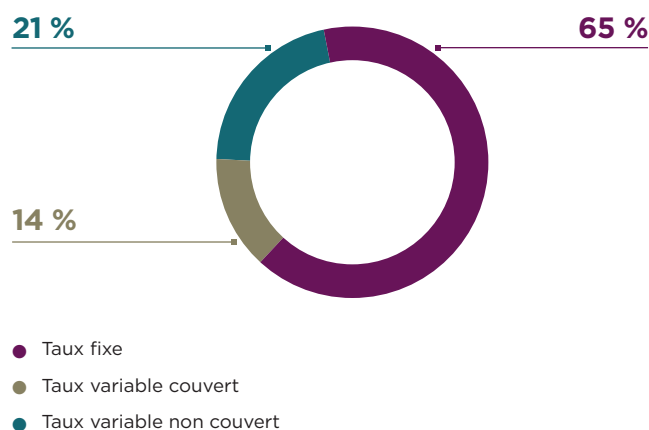
Au 31 décembre 2023, la dette à taux fixe ou variable couverte représentait 76 % du capital restant dû de 409,3 millions d'euros :

- 266,7 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 65 % de la dette ;
- 142,6 millions d'euros, soit 35 % de l'endettement, étaient à taux variable, couvert par des instruments financiers à hauteur de 45,5 millions, soit 32 % de la dette à taux variable.

RISQUE DE TAUX INTÉRÊT AU 31/12/23

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	266 667	142 595	409 261

RÉPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CRÉDIT-BAIL AU 31/12/23



ENDETTEMENT PAR TYPOLOGIE AU 31/12/23

En milliers d'euros	Endettement avant couverture	Effet des couvertures	Endettement après couverture
Passif financier à taux variable	142 595	(45 495)	97 100
Passif financier à taux fixe	266 667	45 495	312 162
TOTAL	409 261	-	409 261

INSTRUMENTS FINANCIERS

En milliers d'euros	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/23	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/23	CRD au 31/12/22	Taux de référence
Type de contrat								
CAP	01/09/22	01/09/22	28/06/24	30 622	30 622	30 622	31 422	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	3 054	3 054	3 240	4 117	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	2 888	2 888	2 899	3 419	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29					E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	2 765	2 765	12 240	13 315	
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	2 674	2 674	3 197	3 978	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 289	1 289	1 299	1 418	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 121	1 121	1 231	1 437	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	979	0	0	0	E1M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	684	0	0	0	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	677	0	0	0	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	672	0	0	0	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	664	664	870	1 156	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	417	417	461	758	E3M
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	0	0	4 837	5 373	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	0	0	603	751	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	0	0	0	340	E3M
Total				48 507	45 495	61 499	67 485	

La valorisation des instruments de couverture est présentée dans le tableau du paragraphe 2.3.3.3 ci-dessous.

2.3.3.3 Ratios financiers d'endettement

Sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Endettement net retraité ⁽¹⁾	368 624	360 270
dont trésorerie et découverts bancaires	(27 937)	(55 196)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(1 005)	(2 158)
Endettement net hors instruments de couverture	369 629	362 428
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	842 821	823 902
RATIO LOAN TO VALUE	43,9 %	44,0 %

(1) Endettement net retraité des passifs locatifs (0,6 million d'euros au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (immeubles de Saint Gaudens, Gaillon et Chauny).

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITÉ DES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ⁽¹⁾

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Endettement net retraité	366 424	351 770
dont trésorerie et découverts bancaires	(30 137)	(60 370)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(1 005)	(2 158)
Endettement net hors instruments de couverture	367 429	353 928
Valeur des immeubles (hors droits)	840 621	815 402
RATIO LOAN TO VALUE	43,7 %	43,4 %

(1) Immeubles de Saint Gaudens, Gaillon et Chauny.

L'évolution de l'ICR est présentée ci-dessous :

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Résultat opérationnel courant	40 759	38 497
Coût de l'endettement financier net	(10 759)	(9 505)
Ratio ICR	3,79	4,05

2.3.4 Sources de financement attendues

Le Groupe continuera à recourir, de manière maîtrisée à des financements bancaires, sous forme d'emprunts ou de crédits-bails immobiliers.

2.3.5 Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur

Néant.

2.4 Flux de trésorerie

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	40 960	38 310
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	116	3 259
Flux net de trésorerie généré par l'activité	41 076	41 569
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(17 656)	(22 228)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(50 679)	(14 867)
Variation de trésorerie	(27 259)	4 474
Trésorerie d'ouverture	55 195	50 722
Trésorerie de clôture	27 936	55 195
Variation de trésorerie	(27 259)	4 474

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2023 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5 Événements postérieurs au 31 décembre 2023

Néant.

2.6 Prévision ou estimation du bénéfice

La Société ne fait pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.



3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

3.1.1	Gérance	36
3.1.2	Conseil de surveillance	37
3.1.3	Liste des mandats des mandataires sociaux	41
3.1.4	Associé commandité	42
3.1.5	Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	42

3.2 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX 43

3.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE 44

3.3.1	Conflits d'intérêts potentiels	44
3.3.2	Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre de la Gérance ou du Conseil de surveillance a été sélectionné	44

3.3.3	Restriction acceptée par les membres de la Gérance ou du Conseil de surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	44
-------	---	----

3.4 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX 45

3.5 INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL 45

3.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS 45

3.6.1	Transactions avec les parties liées	45
3.6.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2023)	45

3.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions. Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance (un organigramme présente le contrôle de l'émetteur au chapitre 7).

3.1.1 Gérance

3.1.1.1 Composition

A la date du présent document, la Gérance est confiée à Monsieur Éric Duval, à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux à savoir Monsieur Éric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Boucon Duval en qualité de Directrice générale) et à Madame Pauline Boucon Duval.

3.1.1.2 Informations sur les gérants

Éric Duval, domicilié 45 avenue Georges Mandel à Paris (75016), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35).

Monsieur Éric Duval est le créateur de Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés détentrices notamment d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés depuis le 27 mai 2009 et ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Paris. La société Duval Gestion a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement dans toutes sociétés ou entreprises ; l'animation, la gestion et l'assistance de toutes sociétés et entreprises, ainsi que la fourniture de toutes prestations de services et de Conseils ; l'exercice des fonctions de gérant ainsi que des droits et obligations attachés à la qualité d'associé commandité de la société Patrimoine & Commerce. Le Président de la société Duval Gestion est Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval en est la Directrice générale.

Madame Pauline Boucon Duval, domiciliée 45 avenue Georges Mandel à Paris (75016), née le 25 août 1987 à Boulogne-Billancourt (92).

Madame Pauline Boucon Duval est Directrice Générale du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés détentrices notamment d'un portefeuille immobilier significatif.

3.1.1.3 Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts) de gérant

Tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis de l'Assemblée ne soit nécessaire, après :

- avis du Conseil de surveillance dès lors que Monsieur Éric Duval est gérant de la Société ; ou
- autorisation préalable du Conseil de surveillance, donnée dans les conditions fixées à l'article 17.2 des statuts de la Société, dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de surveillance par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, sauf accord donné par les associés commandités pour réduire ou allonger ce délai.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la Gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la Gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué par décision unanime des commandités qui n'ont pas à motiver leur décision. Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Les mandats de Monsieur Éric Duval, de la société Duval Gestion et de Madame Pauline Boucon Duval en tant que gérants de la Société sont illimités dans le temps.

3.1.1.4 Fonctionnement de la Gérance (article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser seul et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer de manière temporaire et limitée les pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes, employées ou non par la Société, et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant concerné en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

3.1.2 Conseil de surveillance

3.1.2.1 Composition

A la date d'établissement du document d'enregistrement universel, le Conseil de surveillance compte 15 membres :

- Christian Louis-Victor, membre indépendant (Président),
- Lydia Le Clair,
- Éric Ranjard, membre indépendant,
- Louis-Victor Duval,
- La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot, membre indépendant,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely, membre indépendant,
- La société BMR Holding, représentée par Audrey Chatain, membre indépendant,
- Margaux Graff, membre indépendant,
- Marie Monnet, membre indépendant,
- La société Predica, représentée par Hugues Grimaldi,
- Emmanuel Chabas, nommé en conséquence de l'entrée de la société Predica dans le capital de la Société,
- Pierre-André Périssol, membre indépendant,
- Aurélie Tristant, membre indépendant,
- Axel Bernia, membre indépendant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart, membre indépendant.

Au total, 11 membres sur 15 membres du Conseil de surveillance sont des membres indépendants.

Pour une description des critères d'indépendance, voir le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui figure au paragraphe 10.1.

3.1.2.2 Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Christian Louis-Victor, 75 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président-directeur général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Épargne et crée en 2006 la Compagnie européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe Natixis/BPCE.

Christian Louis-Victor est Président-directeur général de GEGC, Vice-président du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de Surassur (société de réassurance du Groupe Caisse d'Épargne) et Président de l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI). Par ailleurs, Christian Louis-Victor est également Président de l'Union des Maisons Françaises, Président fondateur de l'Union européenne des Fédérations de Constructeurs de Maisons Individuelles, Président des salons du logement au comité des Expositions de Paris.

Monsieur Christian Louis Victor est domicilié au 5, villa Houssay à Neuilly-sur-Seine (92200).

Lydia Le Clair, 57 ans, expert-comptable, a commencé sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice générale de Groupe Duval.

Madame Lydia Le Clair est domiciliée au 11 quai Laménais à Rennes (35065).

Éric Ranjard, 78 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics, a commencé sa carrière professionnelle en tant qu'ingénieur projet, Directeur de l'expansion au sein de la Segece (Société d'Études et de Gestion de Centres d'Équipement), opérateur et gestionnaire de sites commerciaux, filiale de la Compagnie Bancaire. Il devient Président-directeur général de Segece Promotion en 1992, puis Directeur général adjoint de Segece en 1994. En 1997, il occupe la Vice-présidence et la Direction générale de la Segece, au sein du groupe Paribas.

En 1998, il devient membre du Directoire de Klepierre, société foncière de Paribas, et maison mère de Segece, avant de prendre la présidence de la Segece, filiale de Klepierre et du groupe BNP Paribas. En 2001, il occupe la Présidence des filiales étrangères de Segece. Il est nommé Vice-président du Directoire de Klepierre en 2003. En 2006 et 2007, il préside le Conseil de surveillance de Segece et de ses filiales.

De 2008 à 2015, il a occupé le poste de Président d'Unibail Rodamco Participations.

Il fut également administrateur de 2010 à 2013 du conseil du commerce de France (CDCF).

Éric Ranjard est également Président d'honneur du Conseil National des Centres Commerciaux après l'avoir présidé pendant 10 ans, et Président du Jury des Janus du Commerce (Institut Français du Design) depuis 2005. Il est chevalier de l'ordre national du Mérite et a été nommé au grade de chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur, lors de la promotion du 31 décembre 2010.

Monsieur Éric Ranjard est domicilié au 10 bis, rue Vavin à Paris (75006).

Louis-Victor Duval, 31 ans, est Directeur Général Adjoint du Groupe Duval. Il est titulaire d'un Master de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI). Il a précédemment passé 4 ans chez Linkcity dans le montage d'opérations immobilières avant de devenir Directeur de la stratégie et du développement du Groupe Duval.

Monsieur Louis-Victor Duval est domicilié au 45 avenue Georges Mandel à Paris (75016).

La société Suravenir est une société anonyme à directoire et Conseil de surveillance, ayant son siège social au 232, rue Général Paulet à Brest (29200), immatriculée sous le numéro 330 033 127 RCS Brest. La société Suravenir est représentée au Conseil de surveillance par Thomas Guyot.

Thomas Guyot, 47 ans, est diplômé de l'Ecole polytechnique.

Il a commencé sa carrière dans le secteur des télécommunications, à Cegetel Entreprises avant de rejoindre le Crédit Mutuel Arkéa en 2006, en tant que directeur marketing de Symphonis, qui fusionnera plus tard avec Fortuneo. Il a pris en charge ensuite la gestion de bilan du Crédit Mutuel Arkéa, avant de prendre la direction de la salle des marchés en 2008. Il a rejoint Suravenir en 2012 en tant que directeur technique et financier et membre du directoire et en a été le président du directoire de février à décembre 2022. Il est depuis le 1^{er} octobre 2022 directeur du Pôle Produits et membre du Comité Exécutif de Crédit Mutuel Arkéa.

Monsieur Thomas Guyot est domicilié au 232, rue du général Paulet à Brest (29200).

La société Eurepa Dev SA est une société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social 60, Grande-Rue - L-1660 Luxembourg, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 173905. La société Eurepa Dev SA est représentée au Conseil de surveillance par Marie-Noëlle Vergely.

Marie-Noëlle Vergely, 74 ans, est diplômée de l'Institut des Sciences Politiques de Paris.

Lectrice à l'Université de Glasgow, elle a par ailleurs mené une carrière de journaliste spécialisée. Elle est également membre du Conseil d'administration d'Eurepa Dev SA.

Madame Marie-Noëlle Vergely est domiciliée au 39, boulevard de Montmorency à Paris (75016).

La société BMR Holding est une société par actions simplifiée, ayant son siège social au 140, rue Garibaldi - L'épargne de France - 69006 Lyon, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 434 490 215. La société BMR Holding est représentée au Conseil de surveillance par Audrey Chatain.

Audrey Chatain, 35 ans, est expert-comptable depuis 2018. Elle est directrice générale de la SAS GCR - société d'expertise comptable.

Madame Audrey Chatain est domiciliée au 34, rue Henri Gorjus à Lyon (69004).

Margaux Graff, 32 ans, est diplômée d'un Master en Business International, de la Hult International Business School London ainsi que d'un Master en Hospitality Management à Glion Institute of Higher Education. Depuis 2018, Margaux Graff a repris les rênes de l'hôtel Saint-Marc en parallèle de son activité d'Asset Manager chez Daytona MRA.

Madame Margaux Graff est domiciliée au 121 rue de la Faisanderie 75116 Paris.

Marie Monnet, 47 ans, est diplômée de l'EDHEC Business School et d'un MBA de la Loyola Marymount University de Los Angeles.

Après un troisième cycle en finance à l'université de Paris II, Madame Monnet a été successivement chez Morgan Stanley, pendant 5 ans, vice-présidente en vente d'actions européennes et américaines auprès des institutionnels français puis, chez Merrill Lynch, vice-présidente en ventes actions européennes pour une clientèle française pendant 3 ans. Elle est, depuis 2011, propriétaire et gérante d'un hôtel à Paris le Dauphine Saint Germain, puis en 2015 le Jeanne d'Arc le Marais.

Madame Marie Monnet est domiciliée au 10, rue Vauvilliers à Paris (75001).

Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, est le 2^e assureur vie en France. Predica est une société anonyme ayant son siège social 16/18 Boulevard de Vaugirard 75015 Paris, immatriculée sous le numéro RCS Paris 334 028 123. La société Predica est représentée au Conseil de surveillance par Hugues Grimaldi.

Hugues Grimaldi, 56 ans, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Crédit Agricole Assurances / Predica en 2005.

Il est président de plusieurs OPCI et administrateur dans différentes structures immobilières.

Monsieur Hugues Grimaldi est domicilié professionnellement au 16/18 boulevard de Vaugirard 75015 Paris.

Emmanuel Chabas, 47 ans, est diplômé de l'ESSEC.

Il a commencé sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP Paribas en 2001.

Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

Monsieur Emmanuel Chabas est domicilié au 4, avenue du Onze Novembre à Courbevoie (92400).

Pierre-André Périssol, 76 ans, président du Conseil d'administration de l'Agence Française de développement (2010-2013) est un ancien élève de l'École Polytechnique et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées. Au cours de sa carrière, Monsieur Périssol a notamment fondé le Crédit Immobilier de France (1990-1995) et le groupe Arcade (1980-1995). Il commence en parallèle une carrière politique à partir de 1983 où il sera successivement conseiller de Paris (1983-1993), adjoint au maire de Paris (1989-1993), Maire de Moulins (depuis 1995), président de la communauté d'agglomération de Moulins (depuis sa création en 2001), député de l'Allier (1993-1995 et 2002-2007) et ministre du Logement (1995-1997).

Monsieur Pierre-André Périssol est domicilié au 35 rue de Decize à Moulins (03000).

Aurélié Tristant, 58 ans, est membre du Directoire de la Banque Privée BPE depuis mars 2018.

Elle est chargée du développement de la Banque Privée BPE. Pour cela, elle a la responsabilité des Directions du Réseau, de la Gestion de Fortune & de l'Ingénierie Patrimoniale, du Développement de la Gestion Sous Mandat, du Marketing et de la Communication. Depuis le 1^{er} août 2019, elle est également Présidente de La Banque Postale Immobilier Conseil. Cette diplômée de l'ESC Rouen (Neoma Business School) a occupé différents postes de direction en France et à New York au sein de la Banque Vernes, San Paolo puis Palatine (Groupe BPCE) ; elle était membre du Comex depuis 2011.

Madame Aurélié Tristant est domiciliée au 12, rue Cambon à Paris (75001).

Axel Bernia, 46 ans, a démarré sa carrière en conseil en stratégie chez McKinsey & co avant de rejoindre en 2004 la SNCF pour travailler sur le lancement de iDTGV. Il a ensuite été l'artisan de la croissance et de l'internationalisation du Groupe Smartbox (conception et commercialisation de coffrets cadeaux), dont il a été le Directeur général de 2006 à 2013. Il rejoint Naxicap Partners en mai 2014, en tant que Directeur associé et membre du Directoire. Il accompagne (ou a accompagné) notamment les sociétés Ceres Pharma, Clinique internationale du parc Monceau, Ecotel Chomette Favor, Adcash (Estonie), Trustteam (Belgique), Maxi Bazar (France et Suisse), Equivalenza et France Hospitality Investment (une plateforme d'investissement dans l'hôtellerie).

Monsieur Axel Bernia est domicilié au 51 rue de Charonne à Paris (75011).

Banque Populaire Val de France est une banque au service des clients et de sa région, employant plus de 2 000 collaborateurs, et comptant 200 agences. Elle compte 577 000 clients et 155 000 sociétaires.

Créées par et pour les entrepreneurs, les Banques Populaires forment aujourd'hui le 4^e réseau bancaire en France. Ce réseau compte 13 Banques Populaires régionales et deux banques à compétence nationale, le Crédit Coopératif et la Casden Banque Populaire.

Acteur clé de l'économie régionale, Banque Populaire soutient et encourage l'audace de tous ceux qui entreprennent. Première banque des PME et des artisans, elle est leader des prêts à la création d'entreprise. S'engager au service des projets personnels et professionnels de ses clients et sociétaires, et les accompagner dans la durée, tel est l'esprit Banque Populaire. La société est représentée au Conseil de surveillance par Mathieu Requillart.

Mathieu Requillart, 53 ans, est diplômé de l'ISTEC. Il a débuté sa carrière dans des fonctions commerciales et risques au sein du Groupe BNPP et du CIC. Il rejoint en 2006 la Banque Populaire du Nord. Il est nommé membre du comité de direction en 2009 pour occuper les fonctions de directeur des Crédits puis directeur d'Exploitation. Il intègre en 2017 le directoire de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, successivement comme mandataire Banque de Développement Régional et mandataire Banque de Détail. Depuis janvier 2022, il occupe le poste de Directeur Général de la Banque Populaire Val de France.

Monsieur Mathieu Requillart est domicilié au 31 rue Borgnis-Desbordes à Versailles.

3.1.2.3 Nomination et cessation des fonctions des membres du Conseil de surveillance

Conformément aux stipulations de l'article 15 des statuts de Patrimoine & Commerce, le Conseil de surveillance est composé d'un nombre minimum de trois membres et de quinze membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

La durée statutaire de leurs fonctions est de quatre années.

L'Assemblée générale du 27 juin 2017 a modifié le premier paragraphe de l'article 15.3 des statuts relatif à la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance, afin de permettre de procéder de manière transitoire, à des nominations ou renouvellements pour des durées inférieures à la durée statutaire de quatre années, dans le but de permettre un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance.

En conséquence certains mandats de membres du Conseil de surveillance ont été renouvelés au cours des Assemblées générales annuelles tenues en 2017 et 2018 pour des durées exceptionnelles de deux ou trois années, et le nouveau membre nommé par l'Assemblée générale du 13 novembre 2018 l'a été pour une durée exceptionnelle de deux années, permettant ainsi d'organiser le renouvellement du Conseil de surveillance de manière échelonnée à l'avenir.

Au cours de l'exercice, la société BMR Holding a changé de représentant permanent et Monsieur Louis-Victor Duval a été nommé en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Jean-Michel Boukhers.

À la date du présent document, les mandats de cinq des membres du Conseil expirent à l'issue de la prochaine Assemblée générale.

3.1.2.4 Fonctionnement du Conseil de surveillance (article 17 des statuts)

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, le Conseil de surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

Le Conseil de surveillance doit obligatoirement donner son autorisation préalable à la prise des décisions importantes suivantes par la Gérance :

- tout investissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion par la Société ou l'une de ses filiales de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- l'approbation du budget annuel consolidé de la Société ;
- la modification des grands axes de développement stratégiques de la Société et de ses filiales ;
- la nomination d'un gérant autre que Duval Gestion dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année. A la date des présentes, le seuil est donc de 26 424 090,34 euros.

3.1.2.5 Comités émanant du Conseil de surveillance

Comité d'audit

Lors de sa séance du 24 février 2010, le Conseil a pris connaissance des dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce (devenu l'article L. 821-67 du Code de commerce) et 21 de l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008 qui prévoient que le Conseil doit constituer en son sein, un Comité d'audit, chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Compte tenu de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le Conseil a constitué en son sein un Comité d'audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur, et ce, dans le respect de l'article L.821-67 précité.

Le Comité d'audit est composé de trois à six membres désignés par le Conseil et choisis parmi les seuls membres du Conseil, dont au moins un tiers sont qualifiés d'indépendants. Le Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

Les membres actuels du Comité d'audit sont les suivants :

- M. Christian Louis-Victor, nomination le 28 avril 2014, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- Mme Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- M. Emmanuel Chabas, nomination le 27 juin 2017, renouvellement le 17 juin 2021.

Le Comité d'audit est présidé par M. Christian Louis-Victor, membre indépendant.

Comité d'investissement

À l'occasion de sa réunion du 27 janvier 2011, le Conseil a décidé de la création d'un Comité d'investissement.

Le Comité d'investissement depuis la modification du règlement intérieur intervenu le 29 septembre 2014 est composé de trois à sept membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité d'investissement sont nommées au regard de leur expérience professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au Comité d'investissement.

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- M. Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 17 juin 2020,
- la société BMR Holding, représentée par Madame Audrey Chatain, nommée le 8 juin 2023,
- la société Suravenir, représentée par Madame Alexa Sempiana, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023.
- la société Prédica, représentée par M. Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- M. Philippe Vergely, nommé le 20 février 2024, et
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par M. Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018, dernier renouvellement le 17 juin 2020.

Le Comité d'investissement est présidé par M. Éric Ranjard.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Il peut être réuni à tout moment. Les convocations sont adressées par tous moyens écrits. Elles peuvent être verbales et sans délai en cas de présence de l'ensemble des membres du Comité d'investissement.

La Gérance est invitée à participer aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Comité des rémunérations

À l'occasion de sa réunion du 4 avril 2012, le Conseil a décidé de la création d'un Comité des rémunérations.

Le Comité est composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

- la société Prédica, représentée par M. Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 17 juin 2021, et
- Mme Aurélie Tristant, nommé le 8 juin 2023.

Le Comité des rémunérations est présidé par M. Hugues Grimaldi.

Le Comité se réunit sur convocation de son président ou à la demande du Conseil de surveillance ou de son président.

Comité sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale (RSE)

À l'occasion de sa réunion du 2 décembre 2021, le Conseil a décidé de la création d'un Comité RSE.

Le Comité RSE est composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil, il est présidé par un membre indépendant.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité RSE sont nommées au regard de leur expertise.

Les premiers membres du Comité RSE sont :

- Madame Marie Monnet,
- Madame Margaux Graff,
- Madame Lydia Le Clair,
- la société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Le Comité RSE est présidé par M^{me} Marie Monnet.

Le Comité RSE se réunit au moins une (1) fois par an et aussi souvent que nécessaire, sur convocation de sa présidente ou à la demande du Conseil de surveillance ou de son président.

La Gérance est invitée à participer à chacune des réunions du Comité RSE.

Les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance et de ses Comités mis en place sont plus amplement définies au Règlement intérieur annexé au présent Document d'enregistrement universel.

3.1.3 Liste des mandats des mandataires sociaux

La liste des mandats de chacun des gérants et membres du Conseil de surveillance figure au paragraphe 10.1 du Document d'enregistrement universel. En l'état des connaissances de la Société, les règles de cumul des mandats sont respectées.

3.1.4 Associé commandité

3.1.4.1 Identité

L'unique associé commandité de la Société est la SAS Duval Gestion.

3.1.4.2 Nomination en tant qu'associé commandité et perte du statut (articles 21, 22 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption d'un gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Monsieur Éric Duval, au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce par Monsieur Éric Duval.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi ou en raison de la transformation de la Société dans les conditions fixées ci-dessous.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Duval ;
- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commanditée ; ou
- dès lors qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme.

Les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en Assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

Sous réserve des dispositions des articles L.221-15 et L.221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité y compris en cas de transformation en une autre forme sociale de la Société, ce dernier (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants droit) recevra, à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et aux bonis de liquidation. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera, pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

3.1.5 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté, à l'occasion de sa réunion du Conseil de surveillance du 2 décembre 2021, un nouveau règlement intérieur, tenant compte des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext dans sa nouvelle édition de septembre 2021.

Le Conseil de surveillance a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans sa version de décembre 2009, mise à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021), (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com). Pour une description détaillée de l'application et du respect par la Société du Code MiddleNext, voir le rapport du Conseil sur le Gouvernement d'entreprise en annexe au présent Document d'enregistrement universel.

Le Conseil de surveillance a en particulier pris connaissance des recommandations suivantes : la mise en place d'un Comité RSE, la diversité et l'équité au sein de l'entreprise, la formation des administrateurs ainsi que tous les autres points renforcés dans le Code MiddleNext.

L'application par la Société des recommandations du Code MiddleNext est présentée dans le tableau ci-dessous :

Recommandations	Respect par la société
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Information visée par cette recommandation transmise aux membres du Conseil de surveillance
R2 : Conflits d'intérêts	Oui
R3 : Composition du Conseil - Présence de membres indépendants	Oui
R4 : Information des membres du Conseil	Oui
R5 : Formation des membres du Conseil	Oui
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des comités	Oui
R7 : Mise en place de comités	Oui
R8 : Mise en place d'un comité sur la responsabilité sociale/ sociétale et environnementale	Oui
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Oui
R10 : Choix de chaque membre du conseil	Oui
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	Oui
R12 : Rémunération de membre du Conseil au titre de son mandat	Oui
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Oui
R14 : Relation avec les actionnaires	Oui
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Oui
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Oui
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	Oui
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	Non applicable
R19 : Indemnité de départ	Non applicable
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable
R21 : Stock-options et attributions gratuites	Non applicable
R22 : Revue des points de vigilance	Oui

3.2 Déclarations concernant les mandataires sociaux

Selon les déclarations effectuées à la Société par les mandataires sociaux :

- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des mandataires sociaux ;
- aucun des mandataires sociaux n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur général ;
- aucune condamnation n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des mandataires sociaux emportant une interdiction d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des mandataires sociaux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés).

3.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

3.3.1 Conflits d'intérêts potentiels

Monsieur Éric Duval, gérant, est président et actionnaire de Groupe Duval, en charge de la gestion du patrimoine immobilier du Groupe. Par ailleurs, Monsieur Éric Duval contrôle le groupe Financière Duval, groupe diversifié intervenant dans des activités immobilières (promotion immobilière et services immobiliers) et l'exploitation (tourisme et gestionnaire de parcours de golf).

Patrimoine & Commerce et Groupe Duval sont liés par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (voir point 10.2) et au point 5.8.30 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

Afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêts au sein de Patrimoine & Commerce, le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce :

- (i) a adopté un règlement intérieur (voir paragraphe 10.3), qui fixe notamment les décisions de la Gérance soumises à l'avis préalable du Conseil de surveillance ;
- (ii) a adopté une charte du membre du Conseil de surveillance ;
- (iii) a créé, lors de sa réunion du 27 janvier 2011, un Comité d'investissement qui formule des avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement importantes (voir paragraphe 10.3.3.3) ; et
- (iv) est composé d'une majorité de membres indépendants.

3.3.2 Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre de la Gérance ou du Conseil de surveillance a été sélectionné

La nomination de la société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart, en qualité de membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce résulte de l'accord conclu avec Banque Populaire Val de France au moment de son entrée au capital de la société en 2010, prévoyant la présence d'un représentant de Banque Populaire Val de France (BPVF) au sein du Conseil de surveillance.

La nomination de la société Suravenir, filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Monsieur Thomas Guyot, Président du Directoire de Suravenir, en qualité de membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce résulte de l'accord conclu entre Suravenir et Patrimoine & Commerce, aux termes duquel Suravenir s'était engagée à souscrire à hauteur de 10 millions d'euros les actions nouvelles demeurant non souscrites à l'issue de la période de centralisation des souscriptions à titre irréductible dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée en juin 2011.

Les nominations des sociétés Eureka Dev SA et BMR Holding en qualité de membres du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce résultent des accords conclus avec les familles Vergely et Robbe dans le cadre du rapprochement entre Foncière SEPRIC et Patrimoine & Commerce.

Les nominations d'une personne physique et de Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2014 ont été proposées par la société Predica à l'occasion de son entrée dans le capital de la Société. Predica a demandé à disposer de deux sièges au Conseil de surveillance tant qu'elle détiendra au moins 15 % du capital de la Société et un siège tant qu'elle en détiendra au moins 5 %. Monsieur Hugues Grimaldi a également été nommé membre des Comités d'investissement et des rémunérations, émanant du Conseil de surveillance. Monsieur Emmanuel Chabas a été proposé par la société Predica au sein du Conseil de surveillance et du Comité d'audit de la Société.

3.3.3 Restriction acceptée par les membres de la Gérance ou du Conseil de surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur

Dans le cadre de son entrée au capital en décembre 2010 par souscription à l'augmentation de capital réservée de 20 millions d'euros (prime d'émission comprise) à l'issue de laquelle elle détenait 26,9 % du capital de la Société, Banque Populaire Val de France avait indiqué que son investissement s'inscrivait dans un partenariat à long terme et s'était ainsi engagée à conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans.

3.4 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

Le détail des rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux est indiqué au Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise figurant au chapitre 10 du présent document.

3.5 Intérêts des salariés dans le capital social

Néant.

3.6 Opérations avec les apparentés

Les conventions et opérations, décrites ci-dessous, ainsi que leurs modalités ont été approuvées par les organes sociaux compétents, et sont mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes qui figurent au paragraphe 10.2.

3.6.1 Transactions avec les parties liées

Les différentes transactions avec les parties liées figurent au point 5.8.30 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

3.6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2023)

Ce rapport figure dans le paragraphe 10.2 du Document d'enregistrement universel.



4 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

4.1 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ 48

4.2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES 49

4.2.1	Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe	49
4.2.2	Risques opérationnels	51
4.2.3	Autres risques	55
4.2.4	Assurance et couverture des risques	56

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document d'enregistrement universel (URD), y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société.

Pour répondre aux exigences du règlement (UE) n° 2017/1129, dit « Prospectus 3 », applicable depuis le 21 juillet 2019, la présentation du présent chapitre avait été modifiée en 2020, et seuls les risques significatifs et spécifiques à Patrimoine & Commerce y sont présentés.

Patrimoine & Commerce a par ailleurs procédé au classement de ces risques dans un nombre limité de catégories de risques qu'elle a identifiées en fonction de leur nature.

Dans chaque catégorie, les facteurs de risques sont présentés par ordre d'importance décroissant pour le Groupe à la date du présent document.

A la date du présent document, les risques décrits sont ceux dont la réalisation pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives ainsi que sur ceux de ses filiales. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques figurant ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, dont la Société n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société et son groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

4.1 Tableau de synthèse des risques avec impact et probabilité

Le Groupe a identifié les principales catégories de risques le concernant et classé au sein de ces catégories les risques, en fonction de leur importance.

Les différentes catégories de risques identifiées par Patrimoine & Commerce, sont :

- les risques liés à l'environnement extérieur du Groupe (trois risques clés) ;
- les risques opérationnels (six risques clés) ; et
- les autres risques (deux risques clés).

À la date du présent document, le Groupe a identifié onze risques principaux, répartis dans trois catégories, dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe. Le tableau synthétique des principaux risques du Groupe, ci-dessous, fait état d'une classification des risques par nature, présentés selon une échelle de cotation de trois niveaux relatifs (i) à l'impact de ces risques sur l'activité du Groupe et (ii) à la probabilité de survenance du risque.

Légende du tableau : **Impact** **Probabilité** *** Élevé == Probable ** Moyen == Possible * Faible = Peu probable

Facteurs de risque	Impact	Probabilité
Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe		
Risques liés à la dégradation de l'environnement économique	***	===
Risques liés à l'évolution des habitudes de consommation et à l'environnement concurrentiel	**	===
Risques liés au marché de l'immobilier commercial	**	===
Risques opérationnels		
Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs ou à la cession des actifs du portefeuille	***	==
Risques liés à la sécurité, sûreté et santé des visiteurs et des riverains	***	==
Risques liés au renouvellement des baux	**	==
Risques liés aux réglementations applicables	**	=
Risques liés aux taux d'intérêt	**	==
Risques liés au non-paiement des loyers	**	===
Autres risques		
Risques liés au statut SIIC	**	=
Risques liés à l'éthique	**	=

4.2 Présentation détaillée des risques

4.2.1 Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe

4.2.1.1 Risques liés à la dégradation de l'environnement économique

Description

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de Patrimoine & Commerce, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Patrimoine & Commerce est notamment influencée par le niveau de l'activité économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers.

Impacts

- La conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc les perspectives de développement de Patrimoine & Commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers des baux de Patrimoine & Commerce ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce ;
- la capacité de Patrimoine & Commerce à augmenter les loyers - voire à les maintenir - à l'occasion des renouvellements de baux dépendra principalement du niveau du chiffre d'affaires de ses locataires, qui dépendront en partie des conditions économiques ;
- l'évolution du chiffre d'affaires des locataires aura également un impact sur la part variable des loyers, même si celle-ci est très limitée dans la masse globale des loyers encaissés par le Groupe ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Patrimoine & Commerce, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés, les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires ;
- la rentabilité de l'activité locative de Patrimoine & Commerce dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Patrimoine & Commerce à revoir à la baisse les conditions locatives ;
- le niveau des revenus locatifs de Patrimoine & Commerce et ses résultats, la valeur du patrimoine détenu au travers de ses filiales et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs ;
- ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

Mesures d'atténuation du risque

Patrimoine & Commerce tient compte de l'ensemble de ces paramètres et risques dans sa stratégie de développement, de sélection des actifs et de ses locataires afin d'en minimiser l'impact potentiel.

4.2.1.2 Risques liés à l'évolution des habitudes de consommation et à l'environnement concurrentiel**Description**

Les habitudes de consommation sont en pleine mutation, notamment sous l'impulsion des progrès technologiques ayant permis au e-commerce de se développer.

L'essor du commerce électronique a d'ores et déjà contraint de nombreuses enseignes à revoir leur modèle économique et leur empreinte immobilière.

Parallèlement, les consommateurs deviennent de plus en plus sensibles aux questions environnementales et sociétales, ce qui a également un impact sur leur mode de consommation.

De ce fait l'activité locative du Groupe est soumise à une forte pression concurrentielle accrue par le développement des nouvelles habitudes de consommation.

La concurrence peut ainsi résulter de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché, provenir d'autres sites commerciaux, de la vente par correspondance, des magasins de hard discount, du commerce sur Internet ou de l'attractivité de certaines enseignes implantées dans des sites concurrents. Le développement par des concurrents de nouveaux sites commerciaux situés à proximité des centres existants du Groupe et des rénovations ou des extensions de sites commerciaux concurrents pourrait également avoir un impact défavorable.

Par ailleurs, le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Cette capacité financière offre aux plus grands intervenants du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant l'acquisition d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixés.

Impacts

- La croissance constante du commerce électronique peut avoir une incidence négative sur la fréquentation et sur le chiffre d'affaires des locataires, perturber certains segments commerciaux et/ou rendre certaines boutiques non rentables ;
- impact défavorable sur la capacité du Groupe à louer des emplacements commerciaux en cas de baisse de la demande de nouvelles surfaces compte tenu d'une migration des commerçants vers le commerce électronique ou vers d'autres sites commerciaux ;
- impact défavorable sur la croissance des revenus locatifs et la valeur des actifs ; et
- impact défavorable sur les résultats du Groupe.

Mesures d'atténuation du risque

Patrimoine & Commerce tient compte de l'ensemble de ces paramètres et risques dans sa stratégie de développement, de sélection des actifs et de ses locataires afin d'en minimiser l'impact potentiel. Groupe Duval assure en partie la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers du Groupe. Dans le cadre de ses missions l'asset manager du Groupe a pour rôle de s'assurer en permanence de l'attractivité des actifs et de leur occupation.

4.2.1.3 Risques liés au marché de l'immobilier commercial**Description**

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, est soumise à des fluctuations, notamment en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles du marché de l'immobilier.

Impacts

- Patrimoine & Commerce pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables ;
- le contexte du marché pourrait inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions ;
- une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de Patrimoine & Commerce et donc sur son activité ;
- les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe ;
- le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de terrains offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport lui permettant de développer de nouveaux sites commerciaux, ainsi que du niveau de la concurrence.

Mesures d'atténuation du risque

Patrimoine & Commerce tient compte de l'ensemble de ces paramètres et risques dans sa stratégie de développement, de sélection des actifs et de ses locataires afin d'en minimiser l'impact potentiel.

Des comités d'investissement et de suivi des opérations en présence de la Direction sont organisés régulièrement pour examiner les projets d'acquisition ou de cession, afin d'anticiper, dans la mesure du possible les évolutions de marché.

Des process pour les dossiers d'investissement ou de désinvestissement ont été mis en place : tous les projets font l'objet d'audits approfondis et de due-diligences, avec intervention de l'ensemble des équipes du Groupe, et de conseils externes le cas échéant (avocats, notaires, auditeurs techniques, etc.).

Par ailleurs, l'asset manager du Groupe a pour rôle de s'assurer en permanence de l'attractivité des actifs et de leur occupation.

4.2.2 Risques opérationnels

4.2.2.1 Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs ou à la cession des actifs du portefeuille

Description

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Patrimoine & Commerce, de même que l'arbitrage de certains des actifs en portefeuille.

Cette stratégie comporte des risques, liés à une mauvaise évaluation de l'actif ou de son potentiel.

Par ailleurs, compte tenu des évolutions et de la nature cyclique du marché de l'immobilier commercial, les transactions peuvent être réalisées à un moment peu opportun. Il peut ainsi s'avérer difficile de céder un actif à des conditions satisfaisantes, comme il pourrait également s'avérer difficile pour Patrimoine & Commerce, en cas de marché concurrentiel et/ou d'actif à acquérir en nombre limité d'atteindre ses objectifs de développement.

Impacts

- Patrimoine & Commerce pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par ses locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou la non-conformité aux plans de construction non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition, ces défauts cachés peuvent entraîner une perte de la valeur de l'actif et donc avoir un impact négatif sur les comptes de Patrimoine & Commerce ou également être un frein à leur cession, rapidement et/ou dans des conditions satisfaisantes ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Patrimoine & Commerce à réaliser l'acquisition ;
- la difficulté d'acquérir des actifs en cas de marché concurrentiel et/ou d'actif à acquérir en nombre limité peut impacter les objectifs de développement et donc l'image de Patrimoine & Commerce.

Mesures d'atténuation du risque

Des comités d'investissement et de suivi des opérations en présence de la Direction sont organisés régulièrement pour examiner les projets d'acquisition ou de cession.

Des process pour les dossiers d'investissement ou de désinvestissement ont été mis en place : tous les projets font l'objet d'audits approfondis et de due-diligences, avec intervention de l'ensemble des équipes du Groupe, et de conseils externes le cas échéant (avocats, notaires, auditeurs techniques, etc.).

Par ailleurs, les dossiers d'investissement et de désinvestissement sont systématiquement présentés au Comité d'Investissement et au Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce.

Les conditions de financement de l'acquisition d'un actif sont systématiquement négociées et finalisées en amont de la signature de l'acte authentique.

4.2.2.2 Risques liés à la sécurité, sûreté et santé des visiteurs et des riverains**Description**

- Les actifs immobiliers que le Groupe détient sont des lieux ouverts au public et de ce fait sont exposés à des risques en matière de santé, de sûreté et de sécurité de leurs occupants comme des visiteurs.
- Les principaux risques en matière de santé, sûreté et de sécurité sont :
 - un attentat ou une attaque terroriste à l'intérieur d'un centre commercial ou dans ses environs immédiats ;
 - une dégradation de l'ordre public à l'intérieur d'un actif ou à proximité ;
 - des vols, incivilités, crimes mineurs à l'intérieur d'un actif ou dans ses environs immédiats ;
 - l'effondrement d'un bâtiment ou des dommages structurels graves de la structure d'un actif dus à des circonstances imprévues ;
 - des accidents de travail ou des visiteurs,
 - des incendies à l'intérieur d'un actif ;
 - des risques sanitaires liés à des agents contaminants ou à la propagation de bactéries.

Les actifs de commerce du Groupe sont soumis à la réglementation spécifique concernant la sécurité des personnes (réglementation des Établissements Recevant du Public – ERP). Les projets d'extension de sites commerciaux sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (« PPR ») par les collectivités locales. Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de site commercial et constituer un important manque à gagner pour la Société.

Certains immeubles du Groupe sont exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionelle. Bien que leur surveillance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire ou crédit-preneur.

Enfin, les actifs immobiliers que le Groupe détient sont exposés aux catastrophes naturelles (changements climatiques, crises sanitaires ou écologiques, etc.) pouvant avoir un impact négatif sur les actifs en question et leurs occupants, visiteurs, riverains.

Impacts

- Un événement significatif en la matière serait préjudiciable à l'image et à la réputation du Groupe ;
- tout manquement au respect de la législation relative à l'hygiène et à la sécurité ou le défaut de protection des personnes et des actifs contre les facteurs externes menaçant la sûreté et la sécurité pourrait donner lieu à des poursuites judiciaires et/ou à des sanctions ;
- tout manquement au respect des obligations s'imposant au Groupe pourrait nuire à l'image, à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux ;
- les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe ;
- le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site ;
- un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables ;
- en application des lois et réglementations sur l'environnement, Patrimoine & Commerce, en tant que propriétaire ou bailleur d'un actif, pourrait être contraint de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage ;
- l'existence d'une contamination, notamment à l'amiante ou légionelle, ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre serait également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Patrimoine & Commerce à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt et en général sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société ;
- des événements météorologiques extrêmes risquent de perturber la continuité de l'activité de la Société et d'entraîner la fermeture temporaire d'actifs et à terme d'engendrer une augmentation des coûts d'exploitation du Groupe tant en termes de développement et de construction que d'exploitation des actifs.

Mesures d'atténuation du risque

Groupe Duval assure en partie la gestion locative et immobilière quotidienne des actifs immobiliers du Groupe. Dans le cadre de ses missions, Groupe Duval s'assure du respect de l'ensemble des réglementations en matière de sécurité et d'entretien des actifs.

Groupe Duval est amené notamment à collaborer avec les renseignements généraux et les services de police, fait appel à des prestataires de sécurités externes embauchés ou rendus plus visibles aux moments et lieux stratégiques.

La convention du CNCC conclue avec le Ministère de l'Intérieur est déclinée dans tous les centres commerciaux.

Par ailleurs, Groupe Duval s'assure que les locataires respectent également les règles en matière notamment de prévention incendie.

4.2.2.3 Risques liés au renouvellement des baux

Description

À l'expiration des baux existants, selon les conditions macroéconomiques et de marché, ou en fonction de modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers, Patrimoine & Commerce pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants.

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les bailleurs quant à l'augmentation des loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et ainsi optimiser leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la poursuite de son bail. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux.

Impacts

- L'absence de location ou de relocation d'actifs ou de renouvellement de baux à des conditions et dans des délais satisfaisants pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, le résultat d'exploitation et la rentabilité de Patrimoine & Commerce ;
- l'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats.

Mesures d'atténuation du risque

Groupe Duval assure en partie la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers du Groupe. Dans le cadre de ses missions Groupe Duval développe un lien relationnel avec les locataires lui permettant d'anticiper les risques de non-renouvellement et le cas échéant d'organiser la re-commercialisation dans les meilleurs délais des cellules vacantes.

Par ailleurs l'asset manager du Groupe a pour rôle de s'assurer en permanence de l'attractivité des actifs et de leur occupation.

Enfin le service juridique immobilier du groupe est garant du respect de la législation relative aux baux commerciaux et assure une veille réglementaire en la matière.

4.2.2.4 Risques liés aux réglementations applicables

Description

Le Groupe doit se conformer à de multiples lois et règlements : aux autorisations d'exploitations, aux règles sanitaires et de sécurité, à la réglementation environnementale, au droit des baux, à la réglementation du travail, au droit fiscal, au droit des sociétés, etc.

Impacts

- Des évolutions de ce cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre le Groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats ;
- une réglementation plus restrictive en matière d'urbanisme commercial pourrait avoir des conséquences défavorables sur la croissance du Groupe ;
- une évolution de la réglementation et des normes, notamment en matière de développement durable, issue de dispositions nationales et supranationales pourrait imposer des coûts importants d'adaptation des actifs détenus par le Groupe ;
- toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relative à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Patrimoine & Commerce, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

Mesures d'atténuation du risque

Groupe Duval assure en partie la gestion locative et immobilière quotidienne des actifs immobiliers du Groupe. Dans le cadre de ses missions, Groupe Duval s'assure du respect de l'ensemble des réglementations en matière de sécurité et d'entretien des actifs.

Le Groupe est également doté d'une direction juridique qui effectue des veilles réglementaires et s'assure du respect des différentes législations.

En cas de besoin Patrimoine & Commerce se fait accompagner de cabinets d'avocats renommés et de consultants externes.

4.2.2.5 Risques liés aux taux d'intérêt**Description**

Le modèle économique suivi par Patrimoine & Commerce prévoit, en général, un recours à l'endettement pour financer l'acquisition de nouveaux actifs. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses en cas de hausse des taux d'intérêt.

Par ailleurs, la valeur des actifs du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt.

L'activité immobilière est soumise à l'heure actuelle à un environnement de financement en pleine mutation caractérisé par la hausse des taux d'intérêt à long terme.

Impacts

- Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe ;
- une augmentation des taux d'intérêt entraînerait par ailleurs un surenchérissement du coût de financement des investissements et aurait un impact sur ses résultats et sa situation financière ;
- une augmentation des taux d'intérêt limiterait la capacité du Groupe à poursuivre sa croissance et sa stratégie ;
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait détériorer la dette financière du Groupe ;
- les frais financiers supportés par Patrimoine & Commerce sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- la valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan et le compte de résultat de Patrimoine & Commerce.

Mesures d'atténuation du risque

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des contrats de swaps. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt reste toutefois complexe et aucune stratégie ne peut mettre le Groupe à l'abri des risques liés à ces fluctuations.

Cependant le Groupe profite de l'environnement actuel de taux bas en ayant recours le plus souvent possible à des taux d'intérêt à taux fixes ou des taux variables couverts. Au 31 décembre 2023, la dette à taux fixe ou à taux variable couverte représente ainsi 76 % de la dette totale du Groupe.

4.2.2.6 Risques liés au non-paiement des loyers**Description**

Les locataires des actifs du Groupe sont soumis aux aléas du marché et sont susceptibles d'être affectés négativement par les évolutions et perturbations du contexte économique général, du marché du commerce, des évolutions des habitudes de consommations, etc.

Impacts

Des défauts ou retards de paiement de la part des locataires du Groupe pourraient affecter de manière importante les résultats du Groupe.

Mesures d'atténuation du risque

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 moins de 3,6 % des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 10 %, 16 % et 28 % des loyers totaux.

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 de dépôt de garantie (en général représentant trois mois de loyer) ou de caution bancaire.

Des règles précises de quittance des locataires et de relances en cas de retard de paiement ont été mises en place. Un suivi des retards de paiement et des impayés est réalisé de façon hebdomadaire et des actions correctrices sont systématiquement mises en œuvre.

4.2.3 Autres risques

4.2.3.1 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Description

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales sont éligibles au régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou « SIIC » depuis le 1^{er} juillet 2011, ce qui les exonère du paiement de l'impôt sur les sociétés depuis cette date. Au 31 décembre 2023, 81 sociétés du Groupe Patrimoine & Commerce sont éligibles au régime SIIC.

L'option de la Société pour le régime fiscal SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permet de bénéficier d'une exemption de l'impôt sur les sociétés pour la partie de ses actifs immobiliers répondant aux critères requis par ce régime SIIC, notamment, quant à l'actionnariat et au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits. À la date du présent document, ces critères sont remplis mais la Société ne peut être assurée que ceux-ci pourront être respectés de manière continue dans le futur, ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

Par ailleurs, le Groupe reste exposé à toute modification des règles fiscales en vigueur notamment quant aux conditions permettant de prétendre au bénéfice du régime SIIC et aux exonérations d'impôts qu'il prévoit.

Impact

La perte du bénéfice du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante et/ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité et les résultats de la Société.

Mesures d'atténuation du risque

Patrimoine & Commerce est attentif au respect de l'intégralité de ses obligations relatives au statut SIIC.

4.2.3.2 Risques liés à l'éthique

Description

Le Groupe Patrimoine & Commerce se conforme aux normes légales en matière corruption et aux dispositions de la loi dite Sapin 2 relative à la lutte contre la corruption.

Impact

Toute violation des dispositions du Code pénal en matière de corruption et autres dispositions relatives à l'éthique dans les affaires, ainsi que des dispositions de la loi Sapin 2 exposerait le Groupe à :

- des dommages importants en matière d'image/de réputation ;
- des sanctions financières/administratives/pénales ;
- une baisse de confiance des investisseurs et autres partenaires.

Mesures d'atténuation du risque

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'engage dans la lutte contre la corruption. Cet engagement se traduit par les actions suivantes :

- analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activités du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur) ;
- sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption ;
- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un appel d'offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

4.2.4 Assurance et couverture des risques

Les actifs immobiliers et activités du Groupe font l'objet de polices d'assurance couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers (dans des cas très particuliers) et la responsabilité civile propriétaire. Les risques couverts par les différentes polices courantes d'assurance sont généralement les suivants : vols, dégâts des eaux, incendies, bris de glace, bris de machines, tempêtes, grêle, chute d'aéronefs, attentats, vandalisme, émeutes, responsabilité civile et risques spéciaux.

Par ailleurs, lorsque le Groupe fait réaliser des travaux sur ses actifs ou futurs actifs, il s'assure que le prestataire chargé de l'opération (constructeur, promoteur ou maître d'ouvrage délégué) a lui-même souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » ainsi qu'une assurance « Dommage-ouvrage ». L'assurance « Tous Risques Chantiers » garantit les dommages matériels et immatériels pendant la durée des travaux. De plus, le Groupe souscrit – s'il y a lieu – une police CNR (constructeur non-réalisateur) qui couvre la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux. Si les polices sont souscrites par les prestataires que le Groupe a mandatés, ce dernier s'assure de bien avoir été porté sur les polices en qualité de coassuré. Enfin, le Groupe s'assure que l'ensemble des entreprises intervenant sur l'un quelconque de ses actifs pour quelque raison que ce soit, sont titulaires de leur propre couverture d'assurance.

La dispersion géographique des actifs du Groupe atténue la densité du risque découlant de l'impact sur l'ensemble du Groupe d'un sinistre affectant l'un de ses actifs notamment en matière de risques naturels.

Selon que les biens sont détenus en pleine propriété ou au travers d'un crédit-bail immobilier et selon que les biens font partie ou non d'une copropriété, un contrat d'assurance peut être souscrit soit directement par la société détentrice de l'actif filiale de Patrimoine & Commerce, soit par le syndic de copropriété, soit par le crédit-bailleur, soit par le locataire final pour le compte du propriétaire. Dans certains cas, le crédit-bailleur a souscrit un contrat d'assurance dit « de 2^e ligne » destiné à compléter après épuisement le montant de l'assurance de première ligne.

Le Groupe a conclu en janvier 2021 un contrat-cadre avec la compagnie AXA. L'ensemble des immeubles concernés par une souscription directe d'assurance par le Groupe est appelé à terme à rentrer dans le périmètre de ce contrat. Les garanties prévues par ce contrat-cadre sont présentées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU DES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CONTRAT-CADRE AXA

Limitation contractuelle d'indemnité tous dommages confondus	Superficie inférieure à 5 000 m ²	Superficie supérieure à 5 000 m ²
Événements garantis	19 900 000 €	49 990 000 €
Dommages résultat d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégâts des eaux, de gels, de tempêtes ; de grêle et de neige sur les toitures, de chutes d'appareils de navigation aérienne, de chocs de véhicules terrestres, d'actes de vandalisme, d'émeutes, d'actes de terrorisme ou d'attentats, de catastrophes naturelles	Bâtiment en valeur à neuf * Frais et pertes : 5 000 000 € dont pertes de loyers 3 ans * Recours des voisins des tiers : 5 000 000 €	Bâtiment en valeur à neuf * Frais et pertes : 10 000 000 € dont pertes de loyers 3 ans * Recours des voisins des tiers : 10 000 000 €
Vol et détériorations immobilières	100 000 €	250 000 €
Bris de glace	500 000 €	1 000 000 €
Dommages électriques	2 500 000 €	5 000 000 €
Événements naturels hors catastrophes naturelles	2 500 000 €	5 000 000 €
Autres événements non dénommés	2 500 000 €	5 000 000 €
Responsabilité civile :		
Tous dommages confondus par sinistre	9 100 000 €	9 100 000 €
dont :		
Dommages matériels et immatériels consécutifs	2 000 000 € par sinistre	2 000 000 € par sinistre
Vol et détérioration immobilière	100 000 € par sinistre	100 000 € par sinistre
Atteintes à l'environnement accidentelles	750 000 € par année d'assurance	750 000 € par année d'assurance

Par ailleurs, lorsque le Groupe engage des travaux d'importance sur ses actifs, elle souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » ainsi qu'une assurance « Dommage-ouvrage ». L'assurance « Tous Risques Chantiers » garantit les dommages matériels à l'ouvrage pendant la durée des travaux, les conséquences des catastrophes naturelles caractérisées par arrêté ministériel publié au Journal Officiel, ainsi que la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux.

Patrimoine & Commerce a également contracté une assurance visant à couvrir la responsabilité civile individuelle ou solidaire de ses mandataires sociaux dans l'exercice de leur mandat (Police RCMS).



5 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

5.1 INTRODUCTION	58	5.8 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	74
5.2 ÉTATS FINANCIERS	59	5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement	74
5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif	59	5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles	75
5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif	59	5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence	75
5.2.3 État du résultat global	60	5.8.4 Note 4 Actifs financiers non courants	76
5.2.4 Tableau des flux de trésorerie	61	5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants	76
5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres	62	5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés	76
5.3 NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	63	5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation	77
5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	63	5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	77
5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2023	63	5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital	77
5.3.3 Périmètre de consolidation	64	5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières	77
5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	66	5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie	82
5.4.1 Méthodes de consolidation	66	5.8.12 Note 12 : Impôts différés	82
5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	67	5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme	82
5.4.3 Immeubles de placement	67	5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales	82
5.4.4 Immobilisations corporelles	68	5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs	83
5.4.5 Actifs financiers	68	5.8.16 Note 16 : Autres dettes	83
5.4.6 Stocks et encours	69	5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs	83
5.4.7 Clients, comptes rattachés	69	5.8.18 Note 18 : Loyers nets	83
5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	69	5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles	83
5.4.9 Paiement en actions	69	5.8.20 Note 20 : Charges externes	84
5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers	69	5.8.21 Note 21 : Charges de personnel	84
5.4.11 Impôts courants et impôts différés	70	5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation	84
5.4.12 Revenus	70	5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels	84
5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés	71	5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	84
5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	71	5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net	84
5.5.1 Risque de crédit	71	5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers	84
5.5.2 Risque de liquidité	71	5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats	85
5.5.3 Risque de marché	72	5.8.28 Note 28 : Résultat par action	85
5.5.4 Risques climatiques	72	5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan	86
5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL	72	5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées	88
5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	73	5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture	88
5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes	73	5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes	89
5.7.2 Évaluation des immeubles	73		
5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	73	5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	89

5.1 Introduction

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé en France au 45 avenue Georges Mandel à Paris (75116), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, au capital de 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions. La maison mère, et tête de groupe de Patrimoine & Commerce, dont le nom est inchangé depuis 2009 est la SCA Patrimoine & Commerce.

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

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à une réduction de son capital social par annulation des 173 867 actions acquises.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 12 février 2024, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 20 février 2024.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2023.

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

5.2 États financiers

5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	840 621	815 402
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	636	726
Titres mis en équivalence	3	5 647	7 482
Actifs financiers non courants	4	1 469	2 857
Impôt différé actif	12	406	148
Total des actifs non courants		848 779	826 615
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	5	602	176
Clients et comptes rattachés	6	22 288	22 389
Autres créances et comptes de régularisation	7	4 742	7 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	27 937	55 208
Total des actifs courants		55 569	85 525
Actifs destinés à être cédés	1	2 200	8 500
Total de l'actif		906 548	920 640

5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	9	151 028	152 767
Primes liées au capital	9	34 541	35 719
Réserve légale		3 972	2 833
Réserves consolidées		220 676	192 109
Résultat consolidé de l'exercice		29 029	47 806
Total des capitaux propres (part du Groupe)		439 246	431 234
Intérêts minoritaires		11 467	12 802
Total des capitaux propres	2.5	450 713	444 036
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	342 248	388 802
Dépôts de garantie	11	8 055	7 650
Impôt différé passif	12	-	-
Autres passifs long terme	13	2 447	2 419
Total des passifs non courants		352 750	398 871
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	73 388	41 924
Dettes fiscales et sociales	14	5 917	6 678
Dettes fournisseurs	15	7 311	8 899
Autres dettes	16	16 469	16 906
Total des passifs courants		103 085	74 407
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	10	-	3 326
Total du passif		906 548	920 640

5.2.3 État du résultat global

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Revenus locatifs	17	50 522	47 388
Charges locatives refacturées	18	11 050	10 260
Charges sur immeubles	18	(14 576)	(12 923)
Autres charges sur immeubles	19	(333)	(550)
Loyers nets		46 663	44 175
Charges externes et autres taxes	20	(4 933)	(4 825)
Charges de personnel	21	(795)	(784)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(104)	(117)
Autres produits et charges d'exploitation	22	(72)	48
Total charges et produits		(5 904)	(5 678)
Résultat opérationnel courant		40 759	38 497
Autres produits et charges opérationnels	23	64	(714)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	24	2 249	14 883
Quote-part des sociétés mises en équivalence		(3 087)	453
Résultat opérationnel		39 985	53 119
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		819	350
Coût de l'endettement financier brut		(11 578)	(9 855)
Coût de l'endettement financier net	25	(10 759)	(9 505)
Autres produits et charges financiers	26	(1 188)	2 838
Impôts sur les résultats	27	145	(340)
Résultat net		28 183	46 112
Intérêts minoritaires		(846)	(1 694)
Résultat net (part du Groupe)		29 029	47 806
Résultat par action ⁽¹⁾	28	1,91	3,17
Résultat dilué par action		1,91	3,17
Résultat net		28 183	46 112
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		28 183	46 112
Dont : - part du Groupe		29 029	47 806
- part des intérêts minoritaires		(846)	(1 694)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 170 184	15 057 573

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 décembre 2023 et le 21 juillet 2022 (cf. Note 9).

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		28 183	46 112
Retraitements :			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		3 087	(453)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		327	494
Dotations nettes aux amortissements et provisions		70	724
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24	(2 249)	(14 883)
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	26	1 182	(3 603)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	23	(167)	75
Coût de l'endettement financier net	25	10 759	9 505
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	(145)	340
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		41 047	38 311
Impôts versés		(87)	(1)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		116	3 259
Flux net de trésorerie généré par l'activité		41 076	41 569
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽¹⁾		(19 208)	(61 450)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		3 310	41 407
Variation des prêts et créances financières consentis		38	331
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	4	(1 805)	(2 516)
Incidence des variations de périmètre		9	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(17 656)	(22 228)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(19 989)	(15 821)
Dividendes versés aux minoritaires		-	-
Augmentation/diminution des actions propres		(1 029)	(917)
Souscriptions d'emprunts	10	16 058	48 722
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	10	(33 452)	(37 231)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	10	(757)	(4 437)
Remboursement lié au passif locatif	10	(105)	(121)
Intérêts financiers nets versés	25	(10 463)	(9 267)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	2.5	-	-
Variations des comptes courants	10	(942)	4 205
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(50 679)	(14 867)
Variation de trésorerie		(27 259)	4 474
Trésorerie d'ouverture		55 196	50 722
Trésorerie de clôture		27 937	55 196
Variation de trésorerie		(27 259)	4 474

(1) En 2023, principalement les investissements dans les actifs de Saint-Parres-aux-Tertres, Ville-du-Bois et Wittenheim.

(2) En 2023, principalement les cessions des immeubles de Salon-de-Provence, Vandoeuvre et d'un terrain à Lempdes.

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres*En milliers d'euros*

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/23	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036
Résultat de la période	-	-	-	-	29 029	29 029	(846)	28 183
Affectation résultat	-	-	1 139	46 667	(47 806)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(19 990)	-	(19 990)	(489)	(20 479)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 739)	(1 178)	-	2 917	-	-	-	-
Achat d'actions	-	-	-	(1 029)	-	(1 029)	-	(1 029)
Autres variations	-	-	-	2	-	2	-	2
Situation consolidée au 31/12/23	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713

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 01/01/22	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739
Résultat de la période	-	-	-	-	47 806	47 806	(1 694)	46 112
Affectation résultat	-	-	666	30 851	(31 517)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 328)	-	(12 862)	-	(19 190)	(77)	(19 267)
Augmentation de capital par création de titres	1 937	1 313	-	-	-	3 250	-	3 250
Achat d'actions	-	-	-	(798)	-	(798)	-	(798)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/22	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036

5.3 Notes annexes à l'information financière consolidée

5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

5.3.1.1 Référentiel comptable

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

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/commission/index_en.

5.3.1.2 Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2023. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2023 :

- La norme IFRS 17 est sans incidence sur les comptes du Groupe
- Les amendements à IAS1, IAS8, IAS12 et IFRS17 sont sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2023

5.3.2.1 Acquisitions et livraisons

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m². La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

5.3.2.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a arbitré deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023, et d'un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023. La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Ces cessions représentent un montant total de 3,3 millions d'euros.

5.3.2.3 Plafonnement de l'indexation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), le Gouvernement a fait voter en août 2022 une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %. Cette loi a été prorogée d'un an en juillet 2023. Ainsi, le plafonnement de la variation de l'ILC concerne les indices allant du 2^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

5.3.2.4 Opérations sur le capital de la Société**a) Rachat d'actions sur le fondement de programmes de rachat d'actions et réduction du capital social**

Il est rappelé que la Société avait confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12^e résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue de leur annulation et de la réduction du capital social

Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

5.3.3 Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2023 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2022, à l'exclusion des SCI Parigné Invest, Sarreguinvest, Bourgoin Invest, Epagny Invest, de la SNC Shopping Etrembières et de la SARL Aximur tupées sur l'exercice.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/23	% d'intérêt 31/12/22
SCA PATRIMOINE & COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COMBOIRE INVEST 2	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANNEMASSE INVEST	830 344 867	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Non intégrée	-	100,00 %
SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Non intégrée	-	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00 %	26,00 %
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration globale	85,00 %	85,00 %
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/23	% d'intérêt 31/12/22
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ÉCLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉCULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉPAGNY INVEST	801 036 195	Non intégrée	-	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALAISE INVEST	829 834 860	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PARIGNÉ INVEST	487 759 524	Non intégrée	-	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLÉRIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4	837 663 681	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROMMAX 38	801 526 468	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI RSP INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT PARRES INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Non intégrée	-	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SHOPPING ETREMBIERES	349 012 617	Non Intégrée	-	100,00 %
SCI SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI THONON INVEST	901 922 328	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDŒUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WAVE INVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4 Principales méthodes comptables du Groupe

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

5.4.1 Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 1 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tels les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

5.4.1.1 Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2 Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une co-entreprise, le Groupe enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture, la participation du Groupe dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

5.4.1.3 Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1 Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3 Immeubles de placement

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

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

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

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur connue.

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

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

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le Groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de Gérance, dépenses de travaux courants...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux ;
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

La norme IFRS 13 – « Évaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

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

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Contrats de location

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

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

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

5.4.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ces actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IFRS 9, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

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

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IFRS 9. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

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

5.4.5.2 Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances financières

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

5.4.5.3 Contrats de concession faisant l'objet de convention d'escompte

Selon l'interprétation IFRIC12, les contrats de concession sont comptabilisés en actifs financiers opérationnels. Une société du Groupe, Antibes Invest, a cédé les créances futures garanties par la collectivité à l'établissement bancaire qui finance la partie publique du Palais des Congrès via une convention de cession-escompte. Les clauses contractuelles de cette dernière lui permettent d'atteindre les critères de décomptabilisation de l'actif financier précisés par IFRS 9.

5.4.6 Stocks et encours

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

5.4.7 Clients, comptes rattachés

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti. Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de difficulté du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en autres charges sur immeubles.

5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

5.4.9 Paiement en actions

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

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

Au 31 décembre 2023, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1 Emprunts

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

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

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

5.4.10.2 Instruments de couverture

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

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

5.4.10.3 Passif locatif

La norme IFRS 16 impose pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », donc y compris les contrats de location autre que location-financement, de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en actif non courant (cf. 5.4.3 contrats de location) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière). Les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives (nominal et intérêt).

5.4.11 Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1 Régime fiscal de groupe

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

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

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

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

5.4.11.2 Imposition différée

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

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

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

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

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

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

5.4.12 Revenus

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

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

Le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs et aux refacturations.

Les baux actuellement signés par le Groupe sont des contrats dans lesquels le Groupe conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location. Il est procédé à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les taxes et charges refacturées aux preneurs sont exclues des revenus locatifs et présentées sur une ligne spécifique du compte de résultat « charges locatives refacturées ».

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

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

5.4.12.1 Autres produits et charges opérationnels

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

5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5.5 Gestion des risques financiers

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

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

5.5.1 Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,6 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2023).

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

5.5.2 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. La poursuite de l'arbitrage d'actifs non stratégiques ou le refinancement d'un ou plusieurs actifs permettront de faire face aux échéances de financement. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 44,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 65,3 millions d'euros de capital.

5.5.3 Risque de marché

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

5.5.3.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	266 667	142 595	409 262

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 45,5 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.5.

Au 31 décembre 2023, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 97,1 millions d'euros représentant 24 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2023, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 1,0 million d'euros sur un an.

5.5.3.2 Risque de change

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

5.5.4 Risques climatiques

Dans le cadre de l'arrêté des comptes 2023, le Groupe a considéré que les risques climatiques à court terme sur son activité étaient limités. Les états financiers 2023 ne comportent ainsi aucune estimation comptable sur les impacts potentiels de risques climatiques.

5.6 Segment opérationnel

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

5.7 Estimations et jugements comptables déterminants

5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

5.7.2 Évaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2023 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

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

L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs. Les taux de capitalisation moyens sont les suivants :

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
min.	6,1 %	5,8 %
max.	12,3 %	13,9 %
Total	7,3 %	7,0 %

Note : Le taux de capitalisation est défini comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés.

5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

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

5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	815 402
Acquisitions ⁽¹⁾	19 377
Cessions ⁽²⁾	(477)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	4 070
Effet juste valeur (résultat)	2 249
Solde net au 31/12/23	840 621

(1) Dont 7,1 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation ainsi que la restructuration de Ville-du-Bois et 12,2 millions d'euros d'acquisitions (actifs de Saint-Parres-aux-Tertres et Wittenheim).

(2) Terrain à Lempdes.

(3) Immeubles à Saint Gaudens, Chauny et Gaillon. L'immeuble d'Ecully a été réintégré en immeuble de placement.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/22	770 987
Acquisitions ⁽¹⁾	61 661
Cessions ⁽²⁾	(23 629)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(8 500)
Effet juste valeur (résultat)	14 883
Solde net au 31/12/22	815 402

(1) Dont 8,0 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation ainsi que les restructurations de Ville-du-Bois et La Martinique et 53,6 millions d'euros d'acquisitions (actifs de Saint-Paul, Wave et Thonon-les-Bains).

(2) Immeubles de Parigné, Salon-de-Provence, Sarreguemines et Bourgoin.

(3) Immeubles d'Ecully Invest, Salon-de-Provence et Vandoeuvre.

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 15,2 millions d'euros sur l'exercice 2023 (contre 32,3 millions d'euros sur 2022).

Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 29,1 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 27,2 millions d'euros.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement, en résultat, est marquée par l'évolution positive des indices impactant très favorablement les valeurs locatives, absorbée en très large partie par la hausse des taux de capitalisation (+ 0,3 point).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	8 500
Cessions ⁽¹⁾	(2 230)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	(4 070)
Solde net au 31/12/23	2 200

(1) Immeubles de Salon Invest et Vandoeuvre Invest.

(2) Immeubles Ecully, Saint Gaudens, Chauny et Gaillon.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/22	18 874
Cessions ⁽¹⁾	(18 874)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	8 500
Solde net au 31/12/22	8 500

(1) Immeubles de Doth Invest, Vitrolinvest et Épagny Invest.

(2) Immeubles de Ecully Invest, Salon Invest et Vandoeuvre Invest.

5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/23	953	296	4	(320)	(207)	726
Augmentations	-	-	4	-	-	4
Reclassement	-	4	(4)	-	-	-
Réévaluations	9	-	-	-	-	9
Amortissements	-	-	-	(96)	(7)	(103)
Solde net au 31/12/23	962	300	4	(416)	(214)	636

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/22	1 074	228	-	(540)	(199)	563
Augmentations	526	69	4	-	-	599
Reclassement	(346)	(1)	-	224	1	(122)
Réévaluations	(301)	-	-	102	-	(199)
Amortissements	-	-	-	(106)	(9)	(115)
Solde net au 31/12/22	953	296	4	(320)	(207)	726

5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence

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

Les informations financières (à 100 %) résumées des coentreprises sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la coentreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Actifs non courants	47 714	52 779
Actifs courants	4 352	8 522
Total actifs	52 066	61 301
Capitaux propres	(56 068)	(46 531)
Passifs non courants	94 933	96 755
Passifs courants	13 201	11 077
Total passifs	52 066	61 301
Loyers nets	2 681	2 503
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(5 132)	316
Résultat net	(8 883)	752
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	(3 087)	453

5.8.4 Note 4 Actifs financiers non courants

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/23	36	15 703	(15 040)	2 158	2 857
Augmentations	1	1 805	-	-	1 806
Diminutions	(3)	-	-	-	(3)
Reclassements	-	-	70	(536)	(466)
Autres variations non cash	-	-	(1 548)	-	(1 548)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(1 177)	(1 177)
Solde au 31/12/23	34	17 508	(16 518)	445	1 469

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/22	327	13 681	(12 986)	88	1 110
Augmentations	8	1 774	-	-	1 782
Diminutions	(299)	(31)	-	(88)	(418)
Reclassements	-	-	-	(1 397)	(1 397)
Autres variations non cash	-	279	(2 054)	-	(1 775)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	3 555	3 555
Solde au 31/12/22	36	15 703	(15 040)	2 158	2 857

5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/23	78	70	28	176
Variation cash	-	-	-	-
Variation des actions propres	(36)	-	-	(36)
Autres variations non cash	-	(70)	532	462
Solde au 31/12/23	42	-	560	602

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/22	31	-	-	31
Variation cash	(7)	-	-	(7)
Variation des actions propres	54	-	-	54
Autres variations non cash	-	70	28	98
Solde au 31/12/22	78	70	28	176

5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros

	31/12/23	31/12/22
Brut	26 895	26 384
Provisions	(4 607)	(3 995)
Total net	22 288	22 389

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 1,0 %.

5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Avances et acomptes versés	1 254	1 294
Personnel et comptes rattachés	55	33
Créances fiscales	1 257	3 178
TVA sur immobilisations	1 201	952
Fournisseurs débiteurs	366	217
Charges constatées d'avance	569	677
Autres créances	40	1 401
Total valeur brute	4 742	7 752
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	4 742	7 752

5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Disponibilités	27 937	55 208
Trésorerie et équivalents (actifs)	27 937	55 208
Concours bancaires courants	-	(13)
Total (net actif/passif)	27 937	55 195

5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/21	15 083 080	10,00	150 830	40 734	191 564
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 328)	(6 327)
Création de titres le 21/07/2022	193 680	-	1 937	1 313	3 250
Solde au 31/12/22	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 487
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 06/12/2023	(173 867)	-	(1 739)	(1 178)	(2 917)
Solde au 31/12/23	15 102 893	10,00	151 028	34 541	185 570

5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières

5.8.10.1 Emprunts et dettes financières non courants - Variation par nature

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/23	30 000	330 005	28 243	554	388 802
Variations « cash »					
Augmentations ⁽¹⁾	-	16 058	-	-	16 058
Diminutions	-	-	-	-	-
Variations « non cash »					
Augmentations	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	6	6
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	3 007	-	-	3 007
Reclassement courant/non courant	-	(57 147)	(8 384)	(94)	(65 625)
Solde au 31/12/23	30 000	291 923	19 859	466	342 248

(1) Correspond principalement aux financements sur Frouard et Saint-Parres-aux-Tertres.

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/22	15 000	318 038	34 629	478	494	1 347	369 986
Variations « cash »							
Augmentations ⁽¹⁾	-	48 722	-	-	-	-	48 722
Diminutions	-	-	-	-	(494)	-	(494)
Variations « non cash »							
Augmentations	-	-	-	526	-	-	526
Juste valeur	-	-	-	(251)	-	-	(251)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	685	-	-	-	-	685
Reclassement courant/non courant	15 000	(37 440)	(6 386)	(199)	-	(1 347)	(30 372)
Solde au 31/12/22	30 000	330 005	28 243	554	-	-	388 802

(1) Correspond principalement au refinancement sur Saint Paul, Wave, Thonon-les-Bains et Witten.

5.8.10.2 Emprunts et dettes financières courants – Variation par nature

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières courantes
	Solde au 01/01/23	386	26 530	6 386	89	12	8 521	41 924
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	-	-
	Diminutions	-	(26 059)	(7 393)	(105)	(12)	(942)	(34 511)
	Augmentations	-	119	-	12	-	762	893
	Diminutions	(1)	(108)	-	-	-	-	(109)
	Juste valeur	-	-	-	4	-	-	4
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(438)	-	-	-	-	(438)
	Reclassement courant/non courant	-	57 147	8 384	94	-	-	65 625
	Solde au 31/12/23	385	57 191	7 377	94	-	8 341	73 388

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
	Solde au 01/01/22	15 323	23 959	6 498	99	41	4 200	10	50 130
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	4 205	-	4 205
	Diminutions	-	(30 733)	(6 498)	(121)	(29)	-	-	37 381
	Augmentations	63	289	-	21	-	116	-	489
	Diminutions	-	(103)	-	-	-	-	-	(103)
	Juste valeur	-	-	-	13	-	-	(10)	3
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(4 322)	-	-	-	-	-	(4 322)
	Reclassement courant/non courant	(15 000)	37 440	6 386	77	-	-	-	28 903
	Solde au 31/12/22	386	26 530	6 386	89	12	8 521	-	41 924

5.8.10.3 Total emprunts et dettes financières (courants et non courants)

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
	Solde au 01/01/23	30 386	356 535	34 629	643	12	8 521	430 726
Variations « cash »	Augmentations	-	16 058	-	-	-	-	16 058
	Diminutions	-	(26 059)	(7 393)	(105)	(12)	(942)	(34 511)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
	Augmentations	-	119	-	12	-	762	893
	Diminutions	(1)	(108)	-	-	-	-	(109)
	Juste valeur	-	-	-	10	-	-	10
Variations « non cash »	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 569	-	-	-	-	2 569
	Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
	Solde au 31/12/23	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
	Solde au 01/01/22	30 323	341 997	41 127	577	494	41	4 200	1 357	420 116
Variations « cash »	Augmentations	-	48 722	-	-	-	-	4 205	-	52 927
	Diminutions	-	(30 733)	(6 498)	(121)	(494)	(29)	-	-	(37 875)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Augmentations	63	289	-	547	-	-	116	-	1 015
	Diminutions	-	(103)	-	-	-	-	-	-	(103)
	Juste valeur	-	-	-	(238)	-	-	-	(10)	(248)
Variations « non cash »	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(3 637)	-	-	-	-	-	-	(3 637)
	Reclassement	-	-	-	(122)	-	-	-	(1 347)	(1 469)
	Solde au 31/12/22	30 386	356 535	34 629	643	-	12	8 521	-	430 726

5.8.10.4 Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/23	3 326
Augmentations	-
Diminutions	(757)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	(2 569)
Solde net au 31/12/23	-

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Écully Invest au 31/12/2023.

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/22	4 149
Augmentations	-
Diminutions	(4 437)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	3 614
Solde net au 31/12/22	3 326

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Écully Invest, Salon Invest et Vandoeuvre Invest au 31/12/2022.

5.8.10.5 Instruments financiers

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/23	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/23	CRD au 31/12/22	Taux de référence
CAP	01/09/22	01/09/22	28/06/24	30 622	30 622	30 622	31 422	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	3 054	3 054	3 240	4 117	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	2 888	2 888	2 899	3 419	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	2 765	2 765	12 240	13 315	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	2 674	2 674	3 197	3 978	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	1 289	1 289	1 299	1 418	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 121	1 121	1 231	1 437	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	979	-	-	-	E1M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	684	-	-	-	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	677	-	-	-	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	672	-	-	-	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	664	664	870	1 156	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	417	417	461	758	E3M
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	-	-	4 837	5 373	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	-	-	603	751	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	-	-	-	340	E3M
Total				48 506	45 494	61 499	67 484	

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres), dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessus, et qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

La variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en 2023 est une charge de 1,2 million d'euros (contre un produit de 3,6 millions d'euros en 2022).

5.8.10.6 Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

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

AU 31/12/23

EN MILLIERS D'EUROS	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	1 024	-	-	445	-	1 469
Total actifs financiers non courants		1 024	-	-	445	-	1 469
Actifs financiers	6	42	-	-	560	-	602
Clients et comptes rattachés	7	22 288	-	-	-	-	22 288
Autres créances et comptes de régularisation	8	4 742	-	-	-	-	4 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	27 937	-	-	-	-	27 937
Total actifs financiers courants		55 009	-	-	560	-	55 569
Total actif		56 033	-	-	1 005	-	57 038
Emprunts et dettes financières	11.1	-	342 248	-	-	-	342 248
Dépôts de garantie	12	-	8 055	-	-	-	8 055
Total passifs non courants		-	350 303	-	-	-	350 303
Emprunts et dettes financières	11.2	-	73 388	-	-	-	73 388
Dettes fournisseurs	16	-	7 311	-	-	-	7 311
Autres dettes	17	-	16 469	-	-	-	16 469
Total passifs courants		-	97 168	-	-	-	97 168
Total passif		-	447 471	-	-	-	447 471

AU 31/12/22

EN MILLIERS D'EUROS	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	699	-	-	2 158	-	2 857
Total actifs financiers non courants		699	-	-	2 158	-	2 857
Actifs financiers	6	148	-	-	28	-	176
Clients et comptes rattachés	7	22 389	-	-	-	-	22 389
Autres créances et comptes de régularisation	8	7 752	-	-	-	-	7 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	55 208	-	-	-	-	55 208
Total actifs financiers courants		85 497	-	-	28	-	85 525
Total actif		86 196	-	-	2 186	-	88 382
Emprunts et dettes financières	11.1	-	388 802	-	-	-	388 802
Dépôts de garantie	12	-	7 650	-	-	-	7 650
Total passifs non courants		-	396 452	-	-	-	396 452
Emprunts et dettes financières	11.2	-	41 924	-	-	-	41 924
Dettes fournisseurs	16	-	8 899	-	-	-	8 899
Autres dettes	17	-	16 906	-	-	-	16 906
Total passifs courants		-	67 729	-	-	-	67 729
Total passif		-	464 181	-	-	-	464 181

5.8.10.7 Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

En milliers d'euros	31/12/23
Entre 0 et 1 an	65 047
Entre 1 et 5 ans	209 238
À plus de 5 ans	133 010
Total	407 295
dont	
31/12/24	65 047
31/12/25	70 074
31/12/26	78 665
31/12/27	28 414
31/12/28	32 085
Après le 31/12/28	133 010
Total	407 295

En milliers d'euros	31/12/22
Entre 0 et 1 an	33 391
Entre 1 et 5 ans	237 570
À plus de 5 ans	151 232
Total	422 193
dont	
31/12/23	33 391
31/12/24	62 964
31/12/25	69 583
31/12/26	77 727
31/12/27	27 296
Après le 31/12/27	151 232
Total	422 193

5.8.10.8 Endettement net

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	347 726	355 160
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	27 236	34 629
Passifs locatifs	560	643
Intérêts courus sur emprunts	1 773	1 761
Instruments de couverture	-	-
Découverts bancaires	-	12
Comptes courants passifs financiers	8 341	8 521
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	3 326
Total des dettes financières	415 636	434 052
Trésorerie active	27 937	55 208
Instruments financiers actifs	1 005	2 158
Comptes courants actifs financiers	17 508	15 773
Total de l'endettement net	369 186	360 913
Dépôts de garantie	-	-
Total de l'endettement net retraité	369 186	360 913

5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/23	7 650
Augmentations	624
Diminutions	(219)
Solde au 31/12/23	8 055

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/22	7 454
Augmentations	1 056
Diminutions	(860)
Solde au 31/12/22	7 650

5.8.12 Note 12 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/23	Résultat	Autres	31/12/23
Déficits reportables activés	196	225	-	421
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(56)	41	-	(15)
Autres retraitements	8	(8)	-	-
Total des impôts différés	148	258	-	406
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	148	258	-	406

En milliers d'euros	01/01/22	Résultat	Autres	31/12/22
Déficits reportables activés	119	77	-	196
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(56)	-	-	(56)
Autres retraitements	2	6	-	8
Total des impôts différés	65	83	-	148
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	65	83	-	148

5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Provisions pour retraites	56	60
Provisions litige clients	600	600
Autres provisions ⁽¹⁾	1 791	1 759
Total	2 447	2 419

(1) cf. Note 4.

5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Dettes sociales	328	433
Impôts sur les bénéfices	37	638
Exit Tax (part < 1 an)	-	-
Autres dettes fiscales	5 552	5 607
Total	5 917	6 678

5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Dettes fournisseurs	1 309	2 849
Dettes fournisseurs, factures non parvenues	2 168	2 638
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	3 834	3 412
Total	7 311	8 899

5.8.16 Note 16 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Clients créditeurs	1 278	1 589
Autres dettes d'exploitation	255	180
Autres dettes hors exploitation	-	30
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	14 936	15 107
Total	16 469	16 906

(1) Principalement quittance du 1er trimestre 2024.

5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Loyers bruts ⁽¹⁾	50 524	47 345
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	(2)	43
Total	50 522	47 388

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.18 Note 18 : Loyers nets

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Chiffre d'affaires	61 572	57 648
Loyers bruts	50 524	47 345
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	(2)	43
Revenus locatifs	50 522	47 388
Charges locatives	(3 426)	(2 629)
Assurances	(576)	(497)
Entretien	(2 144)	(1 772)
Honoraires de gestion locative	(2 727)	(2 648)
Impôts et taxes	(5 703)	(5 377)
Charges sur immeubles	(14 576)	(12 923)
Refacturations de charges locatives	6 230	5 455
Refacturations de taxes	4 820	4 805
Autres produits et charges sur immeubles	(333)	(550)
Loyers nets	46 663	44 175

5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Pertes sur créances irrécouvrables	(9)	(1 307)
Dotations provisions clients	(824)	(1 033)
Reprises provisions clients	211	1 841
Produits et charges de gestion courante	289	(51)
Total	(333)	(550)

5.8.20 Note 20 : Charges externes

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Honoraires comptables	(585)	(560)
Honoraires juridiques	(338)	(279)
Honoraires divers	(2 979)	(2 998)
Services bancaires	(115)	(125)
Rémunération de la Gérance	(355)	(300)
Autres charges	(515)	(534)
Impôts et taxes	(46)	(29)
Total	(4 933)	(4 825)

5.8.21 Note 21 : Charges de personnel

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Rémunération du personnel	(546)	(524)
Charges de Sécurité sociale	(152)	(169)
Autres charges de personnel	(97)	(91)
Total	(795)	(784)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2023 est de six salariés, dont cinq au sein de la société Groupe SEPRIC et un au sein de la société Patrimoine & Commerce.

5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les jetons de présence pour un produit de 0,05 million d'euros.

5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Résultat sur cession des participations	-	(1)
Résultat sur cession d'immobilisations	167	(75)
Autres produits et charges opérationnels	(103)	(638)
Total	64	(714)

5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Immeubles de placement	2 249	14 883
Total	2 249	14 883

5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Total des produits de trésorerie et équivalents	819	350
• Intérêts sur opérations de financement	(12 134)	(9 827)
• Intérêts en comptes courants	566	(19)
• Agios	(10)	(9)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(11 578)	(9 855)
Total endettement financier net	(10 759)	(9 505)
Intérêts courus	296	238
Total intérêts financiers nets versés	(10 463)	(9 267)

5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(1 182)	3 564
Autres produits financiers	22	104
Autres charges financières	(28)	(830)
Total	(1 188)	2 838

5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Impôts exigibles (courants)	5	(179)
CVAE	(118)	(244)
Impôts différés	258	83
Total	145	(340)

5.8.28 Note 28 : Résultat par action

5.8.28.1 Résultat de base

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	29 029	47 806
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 170 184	15 057 573
Résultat de base par action (€ par action) ⁽¹⁾	1,91	3,17

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 décembre 2023 (cf. Note 10).

5.8.28.2 Résultat dilué

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	29 029	47 806
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 170 184	15 057 573
Résultat dilué par action (€ par action) ⁽¹⁾	1,91	3,17

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 décembre 2023 (cf. Note 10).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2023 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Actions	15 102 893	15 276 760
Actions propres	(17 246)	(132 519)
Total	15 085 647	15 144 241

5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan**5.8.29.1 Garanties Données**

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

5.8.30.1.A HYPOTHÈQUES ET HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRÊTEUR DE DENIER

EN MILLIERS D'EUROS	Hypothèques						PPD ⁽¹⁾	Total	CRD ⁽²⁾ au 31/12/23	CRD ⁽²⁾ au 31/12/22
CRÉANCIER	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total				
CIC				21 100		21 100		21 100	13 730	15 045
Caisse d'Épargne	44 888	156	45 044	5 842	244	6 086		51 130	34 006	27 357
SMC	5 420	924	6 344					6 344	1 490	1 886
BPI	29 031	572	29 603	33 581		33 581		63 184	45 800	46 666
Crédit Agricole - LCL	103 442		103 442	63 683	677	64 360		167 802	122 768	127 506
Société Générale	24 000		24 000					24 000	17 139	19 154
Banque Populaire	10 848	1 070	11 918	5 325		5 325		17 243	9 535	10 613
Banque cantonale de Genève	3 300		3 300	5 700		5 700		9 000	7 491	8 047
BNP Paribas	12 067		12 067	4 800		4 800		16 867	12 311	13 697
Locindus	2 200	220	2 420	3 609	361	3 970		6 390	2 310	2 828
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750		53 621	30 622	31 422
La Banque Postale	8 000		8 000					8 000	4 696	5 189
Total	270 115	4 894	275 009	166 140	3 532	169 672		444 681	301 898	309 411

(1) PPD : Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (anciennement Privilège de Prêteur de Deniers)

(2) CRD : Capital restant dû (hors étalement des frais de mise en place des emprunts).

5.8.30.1.B CESSIONS ET DÉLÉGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL DU GROUPE ET/OU NANTISSEMENT DE TITRES

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/23	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/22
Cession/délégation de loyers	42	243 925	39	250 224
Nantissement sur CBI	4	26 318	5	33 043
Nantissement sur emprunts	14	76 202	12	57 939

Par ailleurs, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 122,0 millions d'euros au 31 décembre 2023, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 30,6 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 130 %, condition remplie au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement d'un montant restant dû au 31 décembre 2023 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2023 de 17,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023 ;
- un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail Immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2023.
- enfin, un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 14,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un ratio LTV < 88 % en 2023. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023.

5.8.29.2 Droit de préférence et options d'achat accordées aux locataires

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

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

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

5.8.29.3 Garanties reçues

5.8.29.3.a CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de baux concernés	Loyers 2023 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2022 annualisés
Cautions locatives	166	24 477	161	22 779

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 166 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés 24,5 millions d'euros.

5.8.29.3.B AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/23	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/22
Cautionnement/garantie sur CBI	1	3 240	1	4 117
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	-	-
Total	1	3 240	1	4 117

Au 31 décembre 2023, un contrat de crédit-bail fait l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 3,2 millions d'euros.

5.8.29.4 Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2023, 2 010 actions ont été échangées (34 373 entrées versus 32 363 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 11 777 actions au 31 décembre 2023.

5.8.29.5 Loyers minimums garantis

Le montant total des loyers minimums futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

En milliers d'euros	31/12/2023
À moins d'un an	49 899
Entre un et cinq ans	70 362
Plus de cinq ans	2 747
Total	123 008

5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est :

- Gérant de Patrimoine & Commerce,
- Gérant de Duval Investissements et Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-Gérant de Duval Participations 3 (principal actionnaire de Patrimoine & Commerce);
- Co-Gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Associé et Président de Groupe Duval (société contrôlant Duval Participations 3),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Éric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale Duval Développement, promoteur des opérations de Champniers Tranche 2.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 6,1 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 20,3 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

5.8.30.1 Conventions de rémunération de caution

Poitiers Invest Commerce 2 bénéficie de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 0,01 million d'euros en 2023.

5.8.30.2 Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2023, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,51 million d'euros (contre 0,48 million d'euros en 2022).
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,08 million d'euros (contre 0,08 million d'euros en 2022).
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,17 million d'euros (contre 0,15 million d'euros en 2022).
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 2,75 millions d'euros sur l'exercice (contre 2,63 millions d'euros en 2022). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail.
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du revenu locatif HT soit 2,04 millions d'euros sur l'exercice écoulé (contre 2,03 millions d'euros en 2022).
- Assistance juridique immobilière, pour une charge annuelle forfaitaire de 0,10 million d'euros dans les comptes consolidés (contre 0,08 million d'euros en 2022).

5.8.30.3 Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,31 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2023 (contre 0,30 million d'euros en 2022) et à hauteur de 0,09 million d'euros à titre variable.

5.8.30.4 Sous-location des locaux de Groupe Duval

La société Groupe Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 45 avenue Georges Mandel à Paris en date du 3 janvier 2022. Cette convention prévoit un loyer trimestriel de 12 500 euros HT.

5.8.30.5 Avance en compte courant d'associé

L'OPCI Predica Commerces, actionnaire de Patrimoine & Commerce et de la SAS Ville du Bois Invest, a réalisé des avances en compte courant d'associé à la SAS Ville du Bois Invest pour un montant de 7,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture

N/A.

5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/23				31/12/22			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
CAC, certification et examen des comptes								
• Patrimoine & Commerce	95	90%	105	100 %	95	92 %	104	95 %
• Filiales consolidées	11	10%	-	0 %	8	8 %	5	5 %
Services autres que la certification des comptes								
• Patrimoine & Commerce	-	0%	-	0 %	-	0 %	-	0 %
• Filiales consolidées	-	0%	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	106	100%	105	100 %	103	100 %	109	100 %

5.9 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Patrimoine & Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine & Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 840,6 millions d'euros (dont 15,2 millions évalués au coût) représentant 92,7 % du total actif.

La société Patrimoine et Commerce a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur reposant sur des valeurs expertises établies par un expert indépendant comme indiqué dans la note 5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- examiner par sondage la pertinence et concordance des principales données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- s'assurer que les taux de frais de transfert sont bien conformes à la réglementation en vigueur ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17^e année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 16^e année sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux comptes**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Pascal Blandin
Associé



6 COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1 COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023	94	6.5 ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	99
Bilan au 31 décembre 2023	94	6.5.1 État des immobilisations	99
Compte de résultat au 31 décembre 2023	95	6.5.2 État des amortissements	99
6.2 FAITS SIGNIFICATIFS	95	6.5.3 État des provisions	99
6.2.1 Principaux événements	95	6.5.4 État des créances et dettes	100
6.2.2 Patrimoine immobilier	96	6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan	100
6.2.3 Titres de participation	96	6.5.6 Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	101
6.2.4 Plafonnement de l'indexation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME	96	6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices	101
6.3 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	96	6.5.8 Charges et produits constatés d'avance	101
6.3.1 Principes et conventions générales	96	6.5.9 Composition du capital social	101
6.3.2 Immobilisations	96	6.5.10 Variation des capitaux propres	101
6.3.3 Provision pour risques	97	6.5.11 Ventilation de l'impôt	101
6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation	97	6.5.12 Résultat financier	102
6.3.5 Créances et dettes	97	6.5.13 Engagements hors bilan	102
6.3.6 Placements et dépôts à terme	97	6.5.14 Actions propres	103
6.3.7 Emprunts et dettes financières	97	6.5.15 Liste des filiales et participations	104
6.3.8 Résultat courant et exceptionnel	97	6.6 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	105
6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	98	6.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	105
6.4.1 Effectifs	98		
6.4.2 Chiffre d'affaires	98		
6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux	98		
6.4.4 Prise en compte des enjeux climatiques	98		
6.4.5 Événements postérieurs à la clôture	98		

6.1 Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2023

Bilan au 31 décembre 2023

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/23	Net 31/12/22
Immobilisations incorporelles	8 688	(14)	8 675	33 679
Immobilisations corporelles	69 664	(10 536)	59 128	33 744
Participations	141 713	(40 123)	101 590	105 660
Créances rattachées à des participations			-	-
Autres immobilisations financières	7 141	-	7 141	9 139
Actif immobilisé	227 206	(50 673)	176 533	182 223
Avances et acomptes versés sur commandes	553		553	949
Stocks et encours	553	-	553	949
Créances clients et comptes rattachés	3 981	(674)	3 308	2 950
Autres créances	173 735	(5 979)	167 756	171 762
Créances	177 717	(6 653)	171 064	174 712
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	23 781		23 781	46 721
Charges constatées d'avance	651		651	856
Disponibilités et divers	24 432	-	24 432	47 576
Frais d'émission d'emprunts à étaler	653		653	639
Total actif	430 561	(57 327)	373 234	406 098

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Net 31/12/23	Net 31/12/22
Capital social ou individuel versé	151 029	152 768
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	34 542	35 720
Écart de réévaluation	7 176	9 699
Réserve légale	3 972	2 833
Autres réserves	3 407	884
Report à nouveau	1 766	119
Résultat de l'exercice	7 611	22 775
Situation nette	209 502	224 797
Provisions réglementées	1 789	1 767
Capitaux propres	211 291	226 565
Provisions pour risques et charges	1	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts obligataires	30 385	30 386
Emprunts et dettes financières divers	89 342	87 265
Dettes financières	119 727	117 651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 524	2 169
Dettes fiscales et sociales	874	916
Dettes sur immobilisations	411	296
Autres dettes	37 212	56 267
Dettes diverses	40 022	59 649
Produits constatés d'avance	2 194	2 234
Total des dettes	161 943	179 534
Total passif	373 234	406 098

Compte de résultat au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Chiffre d'affaires net	10 401	10 713
Reprise sur provisions et transferts de charges	157	153
Autres produits	8	-
Produits d'exploitation	10 565	10 866
Charges externes	(5 554)	(5 167)
Impôts, taxes et versements assimilés	(941)	(940)
Charges de personnel	(83)	(179)
Dotation d'exploitation	(603)	(609)
Autres charges d'exploitation	(912)	(1 146)
Charges d'exploitation	(8 093)	(8 040)
Résultat d'exploitation	2 472	2 826
Produits financiers de participation	13 477	33 653
Autres intérêts et produits assimilés	7 805	2 423
Reprise s/provisions et transferts de charges	1 170	7 763
Produits sur cessions VMP	445	74
Produits financiers	22 897	43 913
Dotations financières aux amortissements et provisions	(5 108)	(11 037)
Intérêts et charges assimilés	(12 602)	(12 677)
Charges financières	(17 710)	(23 715)
Résultat financier	5 187	20 198
Résultat courant avant impôts	7 659	23 023
Produits exceptionnels	70	19
Charges exceptionnelles	(118)	(100)
Résultat exceptionnel	(48)	(81)
Impôts sur les bénéfices		(167)
Bénéfice ou perte	7 611	22 775

6.2 Faits significatifs

6.2.1 Principaux événements

6.2.1.1 Opérations sur le capital de la société

a) Rachat d'actions sur le fondement de programmes de rachat d'actions et réduction du capital social

Il est rappelé que la Société avait confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12^e résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue de leur annulation et de la réduction du capital social

Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

6.2.2 Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2023, Patrimoine & Commerce SCA a levé l'option d'achat de deux actifs à Frouard qui faisaient initialement l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier.

6.2.3 Titres de participation

La Société a réalisé les transmissions universelles de patrimoine de ses filiales Aximur, Bourgoin Invest, Epagny Invest, Sarreguinvest et Parigné Invest.

Les malis de TUP figurant dans les comptes en résultat financier s'élèvent à 2,3 millions d'euros.

6.2.4 Plafonnement de l'indexation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), le Gouvernement a fait voter en août 2022 une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %. Cette loi a été prorogée d'un an en juillet 2023. Ainsi, le plafonnement de la variation de l'ILC concerne les indices allant du 2^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

6.3 Règles et méthodes comptables

6.3.1 Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 ainsi que tous les règlements ultérieurs modifiant certains articles et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

6.3.2 Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des avoirs et escomptes obtenus.

6.3.2.1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2023 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion relatifs au coût d'entrée des contrats de crédit-bail. La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

6.3.2.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2023 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des mali techniques de fusion des différents actifs.

En cas d'acquisition d'un immeuble neuf, la valeur de celui-ci (hors valeur du terrain) est amortie en général sur 40 ans pour le gros œuvre (65 % de la valeur), 20 ans pour la façade (10 % de la valeur), 15 ans pour les installations générales (15 % de la valeur) et 7 ans pour l'agencement (10 % de la valeur).

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de l'immeuble augmentée de l'affectation du mali technique est inférieure à la valeur nette comptable.

Les actifs corporels font l'objet d'une expertise réalisée par le cabinet Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France. L'approche de l'expert combine plusieurs méthodes : méthode par capitalisation des revenus, approche par comparables et méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

6.3.2.3 Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions en vigueur. Au 1^{er} juillet 2011, lors du passage SIIC, la Société a réévalué tous les titres selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues.

Les frais d'acquisition des titres sont inscrits en immobilisation financière dans un compte spécifique et font l'objet d'amortissements dérogatoires sur 5 ans.

Les titres de participation détenus par Patrimoine & Commerce SCA correspondent principalement à des filiales détenant directement ou indirectement des actifs et droits immobiliers relatifs à des biens commerciaux. Ces actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation par un expert indépendant chaque semestre.

À la date de clôture, la société examine la valeur de l'investissement net réalisé dans chaque filiale, qui comprend les titres de participation, les prêts et créances rattachés et les avances en compte courant accordées. La société identifie les événements, internes ou externes, qui indiqueraient que l'investissement a perdu de la valeur et compare, pour chaque filiale, la valeur nette comptable de l'investissement avec sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque filiale, calculée à partir de l'actif net de la société ou de l'actif net réévalué sur la base de la valeur droit inclus des immeubles de placement pour les sociétés foncières ou sur la base d'un prévisionnel de rentabilité pour les autres sociétés.

La différence entre l'investissement net et la valeur d'utilité fait l'objet d'une dépréciation imputée prioritairement aux titres de participation puis aux prêts et créances rattachées et, le cas échéant, aux avances en compte courant. Si la valeur d'utilité est négative, une provision pour risque peut convenir en complément.

Les autres immobilisations financières comprennent les avances preneur des différents contrats de crédit-bail et la réaffectation des malis techniques de fusion des titres détenus.

Les dividendes provenant de titres de participation sont enregistrés dans les produits financiers.

Les actions autodétenues dans le cadre du contrat de liquidité et du programme de rachat d'actions en cours sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisations financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.3.3 Provision pour risques

La variation de valorisation des instruments financiers de couverture non rattachés à un financement passe par la constatation d'une provision pour risque à hauteur des pertes latentes (variation de valeur Mark To Market de ces instruments communiquée par les banques).

Une provision est constituée à la clôture de l'exercice pour les engagements de retraite.

6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation

La société a conclu avec presque toutes ses filiales une convention de centralisation et de gestion de trésorerie. Les avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur sont présentés au passif dans la rubrique « Autres dettes ».

6.3.5 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6.3.6 Placements et dépôts à terme

Les montants déposés sur les différents comptes bancaires produisent des intérêts trimestriels.

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés.

La valeur des dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés. Les dépôts à terme apparaissent au bilan dans la trésorerie car ils ne sont pas bloqués.

6.3.7 Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission d'emprunt ont fait l'objet d'un transfert de charges et ont été étalés sur la durée des financements.

6.3.8 Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant avant impôt. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la Société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.4 Informations complémentaires

6.4.1 Effectifs

Au 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce SCA emploie une personne.

6.4.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société est composé essentiellement de loyers et de refacturations aux locataires et, plus accessoirement, de la facturation des prestations assurées aux filiales (prestations de centralisation groupe de la facturation des honoraires de gestion locative et d'assistance comptable et juridique).

6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux

6.4.3.1 Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2023 à hauteur de 0,31 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,09 million d'euros et celle liée à la variation de l'EBITDA est de 0,33 million d'euros.

6.4.3.2 Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,16 million d'euros.

6.4.3.3 Parties liées

La liste des transactions effectuées par la société avec des parties liées n'est pas mentionnée car ces transactions ont été conclues aux conditions normales du marché.

6.4.4 Prise en compte des enjeux climatiques

Compte tenu des dernières directives publiées en lien avec les obligations CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), la Société sera tenue de renforcer son reporting extra-financier à partir de la publication de ses comptes au titre de l'exercice 2025.

6.4.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.5 Annexes aux comptes sociaux annuels

6.5.1 État des immobilisations

En milliers d'euros	Valeur début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	195	-	-	195
Mali technique de fusion sur actifs incorporels	33 496	-	(25 003)	8 493
Immobilisations incorporelles	33 692	-	(25 003)	8 688
Terrains	5 464	500	-	5 963
Mali technique de fusion sur terrains	21 285	25 003	-	46 288
Constructions	16 637	342	(42)	16 936
Autres immobilisations corporelles	374	-	-	374
Matériel bureau - informatique	2	4	-	6
Mobilier de bureau	48	-	-	48
Immobilisations en cours	17	34	(2)	49
Immobilisations corporelles	43 825	25 883	(44)	69 663
Participations	154 075	1	(12 364)	141 712
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	2 777	2 172	(4 171)	777
Mali technique de fusion sur actifs financiers	6 364	-	-	6 364
Immobilisations financières	163 216	2 173	(16 535)	148 854
Total	240 733	28 056	(41 583)	227 206

Des malis techniques d'un total de 25 millions d'euros, liés à des levées d'option de contrats de crédit-bail (LOA), ont été reclassés d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles (terrains) en 2023. Ce montant de 25 millions d'euros concerne pour 2,5 millions d'euros la LOA sur Frouard en 2023 et pour 22,5 millions d'euros des régularisations sur des LOA intervenues lors d'exercices antérieurs.

6.5.2 État des amortissements

En milliers d'euros	01/01/23	Dotation	Reprise	31/12/23
Autres Immobilisations Incorporelles	13	1	-	14
Terrains	-	-	-	-
Constructions	9 828	449	(33)	10 244
Installation technique, matériel...	249	31	-	280
Autres immobilisations corporelles	4	9	-	13
Total	10 093	489	(33)	10 550

6.5.3 État des provisions

En milliers d'euros	01/01/23	Effet des TUP	Dotation	Reprise	31/12/23
Amortissements dérogatoires	1 768	-	62	(40)	1 789
Provisions réglementées	1 768	-	62	(40)	1 789
Provisions pour risques et charges	-	-	1	-	1
Titres de participation	48 416	(10 336)	2 305	(261)	40 123
Autres immobilisations financières	1	-	-	(1)	0
Créances clients	684	10	11	(31)	674
Comptes courants	4 085	-	2 803	(908)	5 979
Provisions pour dépréciation	53 186	(10 326)	5 119	(1 201)	46 777
Total	54 954	(10 326)	5 181	(1 241)	48 566

6.5.4 État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/23

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	7 141	460	6 681
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	829	829	-
Autres créances clients	3 152	3 152	-
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	46	46	-
État - Impôt sur les bénéfices	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	464	464	-
État - Divers	-	-	-
Groupe et associés	173 225	-	173 225
Débiteurs divers	1	1	-
Total de l'actif circulant	184 858	4 952	179 906
Charges constatées d'avance	651	651	-
Total	185 509	5 603	179 906

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/23

En milliers d'euros	31/12/23	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	30 385	385	30 000	-
Auprès des établissements de crédit :				
• À 1 an maximum à l'origine	316	316	-	-
• À plus d'1 an à l'origine	88 219	3 866	66 161	18 192
Emprunts et dettes financières divers	807	-	807	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 524	1 426	99	-
Personnel et comptes rattachés	18	18	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	106	106	-	-
État - Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	715	715	-	-
État - Autres impôts, taxes et assimilés	35	35	-	-
Dettes sur immobilisations	411	411	-	-
Groupe et associés	36 671	-	-	36 671
Autres dettes	541	541	-	-
Produits constatés d'avance	2 194	2 194	-	-
Total	161 943	10 014	97 066	54 863

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/23	30 000	86 513
Souscription	-	6 440
Remboursements	-	(4 493)
Valeur brute au 31/12/23	30 000	88 219

6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	385	386
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	313	240
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	794	937
Dettes fiscales et sociales	60	65
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	411	296
Autres dettes	1 380	1 467
Disponibilités, charges à payer	-	-
Total	3 343	3 390

6.5.6 Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Créances clients et comptes rattachés	580	608
Autres créances	6 985	2 399
Trésorerie	33	6
Total	7 598	3 013

6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	
Valeur brute au 01/01/23	639
Augmentation	116
Diminution	(102)
Valeur brute au 31/12/23	653

Comme précisé au paragraphe 3.8, les charges à répartir sont principalement composées des frais d'émission d'emprunt.

6.5.8 Charges et produits constatés d'avance

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Charges constatées d'avance	651	856
Total charges constatées d'avance	651	856
Produits constatés d'avance	2 194	2 234
Total produits constatés d'avance	2 194	2 234

6.5.9 Composition du capital social

Au 31/12/23	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	15 276 760	10
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	-	-
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
- Réduction par diminution nombre d'actions	(173 867)	10
- Réduction de la valeur nominale des actions	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	15 102 893	10

6.5.10 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	À l'ouverture 01/01/23	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./ reprise	Résultat 31/12/23	À la clôture 31/12/23
Libellé du compte								
Capital versé	152 768	-	-	-	(1 739)	-	-	151 029
Primes d'émission, apports...	35 720	-	-	-	(1 178)	-	-	34 542
Écart réévaluation	9 699	-	-	-	(2 523)	-	-	7 176
Réserve légale	2 833	1 139	-	-	-	-	-	3 972
Report à nouveau	119	1 647	-	-	-	-	-	1 766
Autres réserves	884	-	-	2 523	-	-	-	3 407
Résultat de l'exercice	22 775	(2 562)	(20 214)	-	-	-	7 611	7 611
Provisions réglementées	1 767	-	-	-	-	21	-	1 789
Total capitaux propres	226 565	224	(20 214)	2 523	(5 440)	21	7 611	211 291

6.5.11 Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31/12/23
Charge	-
Produits	-
Exit Tax	-
Résultat net comptable 31/12/2023	-

6.5.12 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à un produit de 5 187 K€ sur l'exercice 2023 contre un produit de 20 198 K€ sur l'exercice 2022. Cette diminution (- 15 011 K€) est essentiellement liée à un effet en 2022 sur la quote-part de remontée de résultat des SCI Doth Invest et Conforinvest Guadeloupe qui avaient fait l'objet d'une cession de leur actif immobilier sous-jacent.

6.5.13 Engagements hors bilan**6.5.13.1 Garanties données**

Engagement de crédit-bail (sans déduction de l'avance preneur)

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
Valeur d'origine	1 537	14 899			16 436
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	8 814	-	-	8 814
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	745	-	-	745
Total	-	9 559	-	-	9 559
Valeur nette	1 537	5 340	-	-	6 877
Redevances payées	-	-	-	-	-
* cumuls exercices antérieurs	-	22 276	-	-	22 276
* dotations de l'exercice	-	2 226	-	-	2 226
Total	-	24 502	-	-	24 502
Redevances restant à payer	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	1 661	-	-	1 661
* à 1 an et 5 ans au plus	-	4 113	-	-	4 113
* à + 5 ans	-	45	-	-	45
Total	-	5 819	-	-	5 819
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/23	-	2 728	-	-	2 728

Hypothèques/ PPD

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques	PPD	CRD ⁽¹⁾	CRD
Créanciers	(hors accessoires)	(hors accessoires)	au 31/12/23	au 31/12/22
BPI	-	-		760
SOCIETE GENERALE	24 000	-	17 139	19 154
CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	12 894	206	9 727	10 778
LCL	5 458	1 142	4 914	5 440
CAISSE D'EPARGNE	5 778	662	6 440	-
Total	48 130	2 010	38 219	36 133

(1) CRD : Capital restant dû.

Cessions/délégations de loyers et nantissements des contrats de crédit-bail

Dans le cadre de contrats de crédit-bail ou d'emprunts, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/23	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/22
Cession/délégation de loyers	38 313	37 941
Nantissement de contrats de crédit-bail	5 007	7 558

(1) CRD : Capital restant dû.

Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, quinze sociétés emprunteuses ont nant des titres en garantie, détenus par Patrimoine & Commerce, pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2023 de 76,2 millions d'euros.

Cautionnement d'emprunts

La Société s'est portée caution pour les emprunts contractés par 10 de ses filiales.

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/23	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/22
Cautionnement/garantie sur emprunt	12	32 665	13	37 024

Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, deux emprunts, représentant un capital restant dû de 67,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, font l'objet de covenants :

- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2022 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 – le ratio du Patrimoine Libéré > 2 – le ratio ICR Consolidé > 2 – le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2023.
- Un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2023 de 17,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023.

6.5.13.2 Garanties reçues**Cautions locatives**

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par la Société, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 28 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 5,4 millions d'euros.

6.5.14 Actions propres

La Société a procédé entre les dates d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité et des programmes de rachats d'actions en vue de leur annulation. Ces contrats ont été conclus avec le prestataire Kepler Capital Market.

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	132 519
Achats d'actions	90 957
Ventes d'actions	(32 363)
Annulation d'actions	(173 867)
Détention à la clôture	17 246

6.5.15 Liste des filiales et participations

La SCA Patrimoine & Commerce est la société consolidante du Groupe Patrimoine & Commerce, dont les différentes filiales sont listées dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2023	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)								
SARL P&C développement	1	(9)	100%	74	-	-	25	(12)
SARL Patrimoine et Commerce 2	3 416	(6 581)	100%	14 569	-	-	6 271	(2 802)
SAS Antibes Invest	100	(480)	100%	12 502	4 131	4 387	4 078	(1 204)
SCI St Lô Invest	1	-	100%	3 127	3 127	879	752	469
SCI Rochambly Invest	1	-	100%	1 300	1 300	574	1 871	36
SCI Creusinvest	1	(315)	100%	2 447	1 949	462	1 060	(93)
SCI Creusinvest 2	1	-	100%	258	242	49	-	9
SCI Clerminvest	1	-	100%	580	580	336	1 666	70
SCI Pontarlier Invest	1	-	100%	40	40	395	1 065	88
SCI Perrières Invest	1	-	100%	2 555	2 555	460	-	349
SCI Chamblinvest	1	-	100%	4 257	4 257	591	-	408
SCI Gaillinvest	2	-	100%	1 642	529	46	52	(45)
SCI Etrembières Invest	1	-	100%	1	1	43	699	(178)
SCI Pau Invest	1	-	100%	1 932	1 932	268	60	174
SCI Frouard-Isle Invest	1	-	100%	840	474	93	-	18
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100%	13 476	13 476	1 989	-	1 471
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	-	100%	2 005	2 005	1 278	-	2
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85%	8 526	8 526	1 465	-	1 015
SCI Doth Invest	1	546	90%	7 696	492	-	-	333
SCI Saloninvest	1	-	100%	253	253	1 068	4 557	(350)
SCI Gaudensinvest	1	(510)	100%	136	136	179	4 386	(464)
SCI Champniers Invest	1	-	100%	-	-	1 308	4 170	305
SCI Cognac Invest	1	-	100%	1	1	756	3 760	(91)
SCI Eulalie Invest	1	-	100%	123	123	1 159	5 047	315
SCI Istres Invest 3	1	-	100%	924	924	803	2 319	267
SCI Istres Invest 1	1	-	100%	7 492	7 492	1 056	-	747
SCI Puy Maret Invest 1	921	-	100%	1 529	1 529	1 163	5 124	89
SCI Château-Thierry Invest	1	-	100%	18	18	171	487	50
SCI Vandoeuvre	1	(42)	100%	15	14	-	-	172
SCI Le Vigen invest	1	-	100%	20	20	445	1 826	98
SCI Witten	1	-	100%	1	1	1 213	8 249	(684)
SCI Fontaine invest	1	(759)	100%	73	73	329	1 188	(473)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100%	6 287	6 287	736	375	86
SCI Alençon Ouest	0	(42)	100%	4 275	4 275	1 032	709	(790)
SNC Beynost Développement	1	-	100%	2 440	2 440	916	-	723
SNC Dauphiné	0	-	100%	2 163	2 163	156	-	79
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100%	5 723	2 964	241	-	94
SCI Mash	1 372	-	100%	3 460	3 460	463	-	272
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98%	1 915	1 915	403	623	250
SARL Mougin Immobilier	128	42	100%	2 408	2 285	265	697	72
SAS Groupe Sepric	100	(603)	100%	4 531	0	110	5 932	(1 044)
SCI Ecully Invest	1	-	100%	1	1	377	1 841	(12)
SCI Lempdes Invest	37	-	100%	37	37	587	1 606	261
SCI Loches Invest	1	-	100%	1	1	600	2 735	62
SCI Eclats Invest 1	1	-	100%	1	1	1 252	2 347	115
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	-	100%	1	1	1 036	3 456	142
SCI Bourg en Bresse Invest	1	-	100%	1	1	187	813	21
SCI Buchelay Invest	1	-	100%	1	1	289	979	(60)
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100%	1	1	1 063	3 678	227
SCI Lexy Park Invest	1	-	100%	1	1	1 406	5 030	222
SCI Plérin Invest	1	-	100%	1	1	852	2 710	135
SCI Limoges Invest	1	-	100%	1	1	121	366	7
SCI Lp Invest	1	-	100%	1	1	836	2 328	(143)
SCI Saint Parres Invest	1	-	100%	1	1	649	2 305	(13)
SCI Salaise Invest	1	-	100%	1	1	502	1 469	(35)
SCI Argentan Invest	1	-	100%	1	1	618	1 134	81
SCI Comboire Invest 2	1	-	100%	1	1	639	1 258	328
SCI Annemasse Invest	1	-	100%	1	1	247	649	90
SCI Champniers Invest 2	1	-	100%	1	1	321	7 339	(199)
SCI Witten 2	1	-	100%	1	1	931	5 359	(494)
SCI Wave Invest	1	-	100%	1	1	1 751	3 444	148
SCI Bourg en Bresse 2	1	-	100%	1	1	3	507	(161)
SCI Comboire Invest	1	-	100%	1	1	303	835	72
SCI Poitiers Invest Commerces 4	1	-	100%	1	1	259	697	26
SCI Champniers Invest 3	1	-	100%	1	1	315	1 080	3
SCI Lannion Invest II	1	-	100%	1	1	347	639	62
SCI Chauny Invest	1	-	100%	1	1	74	644	(4)
SCI Laoninvest 3	1	-	100%	1	1	173	1 381	(277)
SCI Château Thierry Invest 2	1	-	100%	1	1	693	7 170	(163)
SCI Soissons Invest	1	-	100%	1	1	2 454	9 283	(40)
SCI Beynost Invest	1	-	100%	1	1	102	269	19
SCI RSP Invest	1	-	100%	1	1	2 645	5 285	(71)
SCI Rommax 38	32	(97)	100%	253	253	102	194	6
SCI Thonon Invest	1	-	100%	1	1	554	1 483	57

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2023	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
SAS Dinvest	10	10 067	100%	9 316	9 316	-	-	1 017
SCI Vitrolinvest	1	-	100%	501	1	(0)	-	(13)
SAS Ville du Bois Invest	10 314	1 329	51%	6 251	6 251	4 539	8 061	(3 709)
Total				137 927	97 878	54 114	155 397	(2 452)
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Prod	1	-	50%	3 711	3 711	0	991	(164)
Total				3 711	3 711	0	991	(164)
Total général				141 638	101 589	54 114	156 387	(2 616)

Les capitaux propres s'entendent ici hors capital social et résultat de l'exercice.

6.6 Date des dernières informations financières

À la date du Document d'enregistrement universel, les dernières informations financières sont les comptes annuels de la période close le 31 décembre 2023.

6.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Patrimoine & Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 108 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant près de 29 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 6.3.2.3 « Règles et méthodes comptables – Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la Direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, et de l'importance des jugements de la Direction notamment dans la détermination des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit, de procédures ciblées ou analytiques, et examiner les éventuels ajustements opérés. Dans cet objectif, nous avons apprécié le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement sous-jacents retenues par la Direction, et sous-tendant les valorisations des titres de participation ;
- apprécier les marges prévisionnelles des entités portant les projets de promotion ;
- tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues et recalculer les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le Rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17^e année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 16^e année sans interruption.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Pascal Blandin
Associé



7 ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL

7.1	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	110		
7.1.1	Évolution de l'actionnariat	110		
7.1.2	Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	111		
7.1.3	Contrôle de l'émetteur	112		
7.1.4	Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce	112		
7.1.5	Accord entre actionnaires	112		
7.1.6	Actionnariat salarié	112		
7.1.7	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	112		
7.2	DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	113		
7.2.1	Politique de distribution des dividendes de la Société	113		
7.2.2	Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	113		
7.3	CAPITAL SOCIAL	113		
7.3.1	Montant du capital social	113		
7.3.2	Titres non représentatifs du capital	113		
7.3.3	Contrat de liquidité – Autocontrôle	113		
7.3.4	Capital social autorisé, mais non émis	114		
7.3.5	Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	115		
7.3.6	Nantissement	115		
7.3.7	Tableau d'évolution du capital de la Société	116		
7.4	PACTES D'ACTIONNAIRES	116		
7.4.1	Pactes déclarés auprès de l'AMF	116		
7.4.2	Pactes conclus par Patrimoine & Commerce	116		
7.4.3	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	116		
7.5	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	116		

7.1 Informations relatives au capital

7.1.1 Évolution de l'actionnariat

7.1.1.1 Répartition du capital

Au 1^{er} janvier 2023, le capital social était composé de 15 276 760 actions.

La réduction de capital du 6 décembre 2023 a fait passer le capital social de la société de 152 767 600 euros à 151 028 930 euros.

Au 31 décembre 2023 le capital social de la société se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/23		31/12/23		31/12/22		31/12/22	
Duval Participations 3	2 440 414	16,16%	2 447 415	9,83%	2 433 414	15,93%	2 433 414	9,84%
Duval Participations	1 466 089	9,71%	2 830 536	11,36%	1 466 088	9,60%	2 773 721	11,21%
Groupe Duval	275 249	1,82%	529 987	2,13%	273 714	1,79%	511 305	2,07%
Duval Gestion	119 511	0,79%	174 425	0,70%	119 511	0,78%	174 425	0,71%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,20%	45 522	0,18%	23 020	0,15%	30 162	0,12%
Pad Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Sioul Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 739	0,03%	3 724	0,02%	7 239	0,03%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	2 635	0,01%	2 635	0,02%	2 635	0,01%
Éric Duval	17 001	0,11%	17 002	0,07%	1	0,00%	2	0,00%
Duval Investissements et participations	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	1	0,00%
Sous-total « Famille Éric Duval »	4 368 183	28,92%	6 072 405	24,38%	4 335 679	28,38%	5 950 046	24,05%
Pentagone Holding	821 178	5,44%	1 590 356	6,39%	769 178	5,03%	1 538 356	6,22%
Eurepa Dev SA	438 644	2,90%	877 288	3,52%	490 644	3,21%	742 142	3,00%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total « Famille Vergely »	1 260 473	8,35%	2 468 946	9,91%	1 260 473	8,25%	2 281 800	9,22%
BMR Holding	550 327	3,64%	966 441	3,88%	660 327	4,32%	1 084 074	4,38%
Bernard Robbe	96 682	0,64%	116 364	0,47%	26 348	0,17%	26 348	0,11%
Marianne Robbe Dencausse	65 493	0,43%	72 963	0,29%	7 914	0,05%	7 914	0,03%
Sous-total « Famille Robbe »	712 502	4,72%	1 155 768	4,64%	694 589	4,55%	1 118 336	4,52%
Daytona MRA SARL	1 008 618	6,68%	1 442 951	5,79%	1 008 618	6,60 %	1 442 951	5,83%
Sous-total « Famille Graff »	1 008 618	6,68%	1 442 951	5,79%	1 008 618	6,60%	1 442 951	5,83%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,26%	3 098 210	12,44%	1 549 105	10,14%	2 993 936	12,10%
Suravenir	552 607	3,66%	552 607	2,22%	552 607	3,62%	552 607	2,23%
Predica	3 091 338	20,47%	6 182 676	24,82%	3 091 338	20,24%	6 182 676	24,99%
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 560 067	16,95%	3 933 467	15,79%	2 784 351	18,23%	4 216 880	17,05%
Total	15 102 893	100%	24 907 030	100%	15 276 760	100%	24 739 232	100%

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 11 777 actions au titre du contrat de liquidité et 5 469 actions au titre du contrat de rachat d'actions.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2023.

Le capital de la Société est actuellement composé de 15 102 893 actions.

7.1.1.2 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

Au cours de l'exercice, les dirigeants ont effectué les déclarations, individuelles relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société, suivantes :

- Le 14 mars 2023, Madame Marie-Dominique Duval (épouse d'Éric Duval, Gérant) a acquis 6 468 actions au prix unitaire de 13,87 euros.
- Le 13 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 11 284 actions de la société au prix unitaire de 16,616 euros.
- Le 17 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 2 148 actions de la société au prix unitaire de 17,4547 euros.
- Le 19 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 3 000 actions de la société au prix unitaire moyen de 17,9265 euros dont 2 516 actions au prix unitaire de 17,9255 euros et 484 actions au prix unitaire de 17,9317 euros.
- Le 20 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 568 actions de la société au prix unitaire de 17,9317 euros.
- Le 1^{er} décembre 2023, la société Groupe Duval (dont Éric Duval, Gérant, est le président), a acquis 145 actions de la société au prix unitaire de 18,70 euros.
- Le 4 décembre 2023, la société Groupe Duval (dont Éric Duval, Gérant, est le président), a acquis 120 actions de la société au prix unitaire moyen de 18,8167 euros dont 70 actions au prix unitaire de 18,80 euros et 50 actions au prix unitaire de 18,84 euros.

7.1.1.3 Franchissement de seuils

Au cours de l'exercice, aucune déclaration de franchissement de seuil légale ou statutaire n'a été reçue par la Société.

7.1.2 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

7.1.2.1 Droit de vote double (articles 25.3 et 25.4 des statuts)

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, il existait 9 804 137 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 19 608 274 voix.

7.1.2.2 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

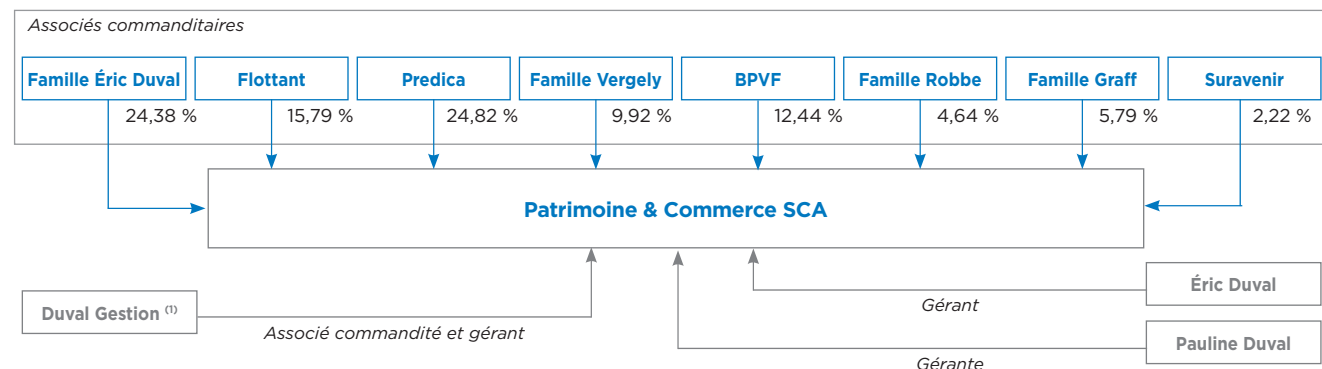
Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par Duval Gestion, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution ainsi que le droit de désigner les gérants dans les conditions définies à l'article 13 des statuts.

7.1.3 Contrôle de l'émetteur

Au 31 décembre 2023, la famille d'Éric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion et Duval Participations d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part, 24,38 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

Par ailleurs, compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la Gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par Monsieur Éric Duval.



(1) Représentants légaux : Président : Éric Duval et Directrice générale : Pauline Duval.

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif de l'actionnariat n'est intervenu depuis le 31 décembre 2023.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel.

7.1.4 Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

7.1.5 Accord entre actionnaires

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société.

7.1.6 Actionnariat salarié

Néant.

7.1.7 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Néant.

7.2 Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

7.2.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

La société Patrimoine & Commerce s'est fixé, pour règle générale, une distribution de 100 % de son résultat distribuable à ses actionnaires.

7.2.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous rappelle le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices.

(En euros)	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	1,30	1,25	1,25
Dividende total	19 635 697	18 735 146	18 342 570
Dividende versé au commandité	353 737	335 819	330 270
Total	19 989 433	19 070 965	18 672 840

7.3 Capital social

7.3.1 Montant du capital social

À la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 151 028 930 euros. Il est réparti en 15 102 893 actions de 10 euros.

Toutes les actions émises sont totalement libérées.

7.3.2 Titres non représentatifs du capital

À la date du présent document, il n'existe pas d'action non représentative du capital.

7.3.3 Contrat de liquidité – Autocontrôle

Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 34 373 actions pour un prix global de 608 578,35 euros, soit à un prix moyen de 17,71 euros ;
- revendu 32 363 actions pour un prix global de 570 691,56 euros, soit à un prix moyen de 17,63 euros.

À la clôture de l'exercice, 11 577 actions, représentant 0,7665 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 208 452,90 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

Contrats de rachat

La Société a confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société.

Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12^e résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros de valeur nominale.

En outre, le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

7.3.4 Capital social autorisé, mais non émis

Les Assemblées générales des actionnaires du 16 juin 2022 et du 8 juin 2023 ont accordé à la Gérance un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art. L22-10-62 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	16/06/22	12	18 mois		utilisée (*)
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L22-10-62 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	08/06/23	16	18 mois		utilisée (*)
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 14 ^e , 15 ^e , 16 ^e , 17 ^e , 18 ^e , 19 ^e , 20 ^e , 21 ^e et 22 ^e résolutions : 250 millions d'euros,	16/06/22	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-91 et suivants du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution	16/06/22	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-91 et suivants du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20 % du capital de la Société par an) + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	15	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art L22-10-52 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 19 et 20 de l'AG du 17 juin 2020 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur les plafonds de la 14 ^e et 15 ^e résolution	16/06/22	16	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 13 ^e résolution	16/06/22	17	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (art L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce)	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution	16/06/22	18	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social (art L22-10-53 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L22-10-54 et L.228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	20	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	22	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L22-10-62 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	16/06/22	23	26 mois		Utilisée (*)

(*) Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7.3.4 du Document d'enregistrement universel (URD).

7.3.5 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

Néant.

7.3.6 Nantissement

Néant.

7.3.7 Tableau d'évolution du capital de la Société

Les impacts de ces événements sur les capitaux propres de la Société sont indiqués dans les tableaux ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	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 01/01/23	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036
Résultat de la période	-	-	-	-	29 029	29 029	(846)	28 183
Affectation résultat	-	-	1 139	46 667	(47 806)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(19 989)	-	(19 989)	(489)	(20 479)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 739)	(1 178)	-	2 917	-	-	-	-
Achat d'actions	-	-	-	(1 029)	-	(1 029)	-	(1 029)
Autres variations	-	-	-	2	-	2	-	2
Situation consolidée au 31/12/23	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713

<i>En milliers d'euros</i>	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 01/01/22	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739
Résultat de la période	-	-	-	-	47 806	47 806	(1 694)	46 112
Affectation résultat	-	-	666	30 851	(31 517)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 328)	-	(12 862)	-	(19 190)	(77)	(19 267)
Augmentation de capital par création de titres	1 937	1 313	-	-	-	3 250	-	3 250
Achat d'actions	-	-	-	(798)	-	(798)	-	(798)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/22	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036

7.4 Pactes d'actionnaires

7.4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société déclarés auprès de l'AMF.

7.4.2 Pactes conclus par Patrimoine & Commerce

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société.

7.4.3 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

Néant.

7.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas conclu d'accords significatifs qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.



8 INFORMATIONS SÉLECTIONNÉES

8.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	118	8.7 DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	123
8.1.1 Renseignements sur la Société	118		
8.1.2 Statuts	118	8.8 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	124
8.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	120	8.9 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	124
8.3 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	122	8.10 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	124
8.3.1 Régime fiscal	122		
8.3.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	122		
8.4 CONTRATS IMPORTANTS	123		
8.5 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	123		
8.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	123		
8.6.1 Recherche et développement	123		
8.6.2 Brevets et licences	123		

8.1 Informations relatives à la Société

8.1.1 Renseignements sur la Société

Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine et Commerce.

Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 395 062 540.

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre depuis le 26 janvier 2009. Elle était précédemment immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Lyon et avait été constituée à l'origine sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance en mai 1994.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 6 juin 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La date d'arrêté des comptes est fixée au 31 décembre de chaque année, depuis une décision de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 décembre 2011.

Siège social, forme juridique et législation

Patrimoine & Commerce est une société en commandite par actions.

Son siège social est au 45, avenue Georges Mandel à Paris (75016) – France.

Tél: 01.46.99.47.79

email : contact@patrimoine-commerce.com

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code de commerce sur les sociétés commerciales.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0011027135 (compartiment B).

Le site internet de l'émetteur est consultable à l'adresse : www.patrimoine-commerce.com.

Les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document, sauf dans le cas où celles-ci y seraient incorporées par référence dans le présent document.

8.1.2 Statuts

8.1.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, sous toutes les formes, pour compte propre ou en participation avec des tiers :

À titre principal

La prise de participation dans toutes sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations, l'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

À titre accessoire

L'acquisition, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens et droits immobiliers en vue de l'exploitation et de leur mise en valeur par voie de location.

La prise de participation ou d'intérêt sous toutes les formes dans toute société ou entreprise exerçant une activité quelconque en relation avec la gestion et l'animation d'immeubles de toute nature, l'expertise immobilière, la réhabilitation, la rénovation, l'entretien et la maintenance de biens immobiliers, l'acquisition en vue de la revente, le cas échéant la promotion immobilière, et plus généralement dans le domaine de l'immobilier.

À titre exceptionnel

L'échange, l'arbitrage ou l'aliénation sous toutes les formes de tout actif relevant de l'objet principal de la Société, et plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes jugées utiles ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

8.1.2.2 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres de la Gérance et de la direction générale

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au point 3 du présent document.

8.1.2.3 Modification du capital et des droits attachés aux actions (article 7 des statuts)

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital de la Société doit être décidée en Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la Gérance aux actionnaires.

L'Assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la Gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

8.1.2.4 Assemblées générales d'actionnaires (articles 25 à 27 des statuts)

Convocation

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique est également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux Assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

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

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

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

Les droits de vote double ne peuvent être supprimés que par décision de l'Assemblée générale extraordinaire, des commanditaires et de l'Assemblée générale spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double.

Plafonnement des droits de vote

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

Assemblées générales ordinaires

Les Assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle doit être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

À l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance et (ii) à l'élection des Commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance lors de l'Assemblée.

Assemblées générales extraordinaires

L'Assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux statuts dont l'approbation par l'Assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une Assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'Assemblée.

8.1.2.5 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La Société est une commandite par actions dont la Gérance est nommée par le seul associé commandité.

8.1.2.6 Franchissements de seuils (article 12 des statuts)

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de 5 (cinq) jours de bourse à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

8.2 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation périodique par un expert indépendant. Les valeurs d'expertises correspondantes sont présentées en Note 1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 31 décembre 2023 figurant au chapitre 5 du Document d'enregistrement universel.

Le rapport condensé de l'expert indépendant est reproduit ci-après.

1 Mission

Objet de la mission

La société Patrimoine & Commerce, représentée par Monsieur Pierre Ecorcheville, nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation actuel des immeubles à usage principal de commerces et bureaux appartenant à ses filiales au 31 décembre 2023.

Cette évaluation intervient à des fins comptables et de communication financière, dans le cadre de la campagne des évaluations semestrielles pour les foncières cotées en bourse.

Nous avons déjà procédé à des évaluations d'une partie des actifs composant le patrimoine de la société Patrimoine & Commerce, à l'occasion des campagnes semestrielles réalisées par nos soins depuis le 30 juin 2016.

Conformément à notre contrat d'expertise en date du 17 mars 2021, nous avons procédé à des actualisations semestrielles en valeur vénale de ces actifs immobiliers aux 30 juin 2021 et 31 décembre 2021, dont une avec visite.

Conformément à notre contrat en date du 19 mai 2023, nous avons procédé à l'actualisation sur pièces et sans visite de la valeur vénale des actifs immobiliers au 31 décembre 2023.

Notre évaluation ayant été établie à partir des éléments en notre possession communiqués par le client au moment de la première expertise ainsi que pour cette actualisation. Nous avons supposé qu'il n'était intervenu aucune modification touchant à la nature physique, administrative ou juridique des biens, ainsi qu'à leur environnement, depuis la dernière évaluation avec visite.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 31 décembre 2023.

Indépendance – Conflits d'intérêts

Cushman & Wakefield Valuation France confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de Cushman & Wakefield Valuation France.

Élection de domicile

Les actifs à évaluer étant situés en France, notre responsabilité ne pourra être engagée que devant les tribunaux français.

2 Visites

Conformément à la demande de notre client et aux dispositions du contrat en date du 19 mai 2023 les actifs évalués au 31 décembre 2023 ont fait l'objet d'une actualisation sur pièces et sans visite.

3 Valeurs recherchées

Il nous a été demandé de déterminer la juste valeur en l'état d'occupation annoncé des biens.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

4 Documents fournis

Nos évaluations ont été préparées à partir de documents fournis par Patrimoine & Commerce.

En particulier, nous avons eu communication des éléments suivants pour la plupart des actifs étudiés :

- états locatifs en date du 31 décembre 2023, intégrant le détail des charges, taxes foncières et honoraires de gestion récupérables et non récupérables, comprenant l'état des allègements, abattements et franchises ;

Nous supposons que les informations qui nous ont été communiquées sont complètes et correctes. Nous avons donc supposé que toutes les informations susceptibles d'influer sur la valeur de l'immeuble nous ont été fournies et qu'elles sont à jour.

5 Frais d'achat et droits de mutation

Les experts immobiliers membres de l'Afrexim adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % de la valeur retenue. Ce montant correspond aux composants suivants :

- 5,10 % de droits d'enregistrement et de publicité foncière décomposés comme suit :
 - 1,20 % de part communale,
 - 3,80 % de part départementale,
 - 0,10 % de contribution de sécurité immobilière,
- 0,10 % de frais d'assiette pour salaire des conservateurs des hypothèques,
- 0,82 % d'émoluments de notaires,
- 0,18 % de frais divers.

6 Conclusion

Les biens sont décrits à la Section 2 – Présentation des biens du présent Rapport et notre analyse du marché est détaillée en Annexe A – Etude de marché. Les évaluations présentées ci-dessous ne peuvent être lues séparément des autres sections de ce présent Rapport.

Les Annexes de ce Rapport contiennent des informations concernant les biens immobiliers ainsi que les détails de nos calculs. Elles peuvent également comporter divers plans, cartes et photographies. Tout plan, carte ou photographie compris dans ce Rapport ou ses Annexes est à une fin d'identification uniquement.

Note explicative sur les conditions du marché :

D'importantes pressions inflationnistes ont affecté l'économie européenne au cours des deux dernières années et ont conduit la BCE à relever ses taux d'intérêts depuis juillet 2022 pour lutter contre ce phénomène. Cela a entraîné une augmentation du coût de la dette et une réduction des liquidités disponibles, ce qui, avec la forte détente des rendements obligataires depuis des niveaux historiquement bas, a pesé sur l'appréciation des investisseurs et a eu un impact négatif sensible sur la valeur de l'immobilier.

Néanmoins, les niveaux d'inflation ont commencé à refluer et les banques centrales ont maintenu leurs taux stables depuis septembre 2023. Il semblerait que l'inflation ait déjà dépassé son pic, mais qu'elle tarde à redescendre au niveau normalisé attendu par la BCE. Le marché suggère cependant que les taux d'intérêt ont probablement atteint leur maximum, mais cela reste encore à confirmer dans les mois à venir.

Par ailleurs, la guerre en Ukraine ne montre aucun signe de fin et reste un risque pour les chaînes d'approvisionnement, les fournitures d'énergie et les prix dans toute l'Europe et au Royaume-Uni. Le conflit en cours en Israël et à Gaza est susceptible de créer une incertitude supplémentaire, notamment en ce qui concerne les prix du pétrole.

Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé.

Juste valeur

Compte tenu des hypothèses et commentaires émis dans le présent Rapport d'actualisation sur pièces et ses Annexes, nous retenons la valeur vénale à 100 % des biens en l'état d'occupation annoncé à la date du 31 décembre 2023 comme suit :

	GLA m ²	Nombre d'actifs	Valeur vénale droits Inclus ⁽¹⁾ (€)	Valeur vénale hors droits (€)	Evolution vs Juin 2023	Loyer moyen €/m ²
Patrimoine expertisé	522 971	108	941 640 000	885 495 000	0,1 %	126

⁽¹⁾ Régime des frais d'achat en fonction des actifs (droits d'enregistrement/TVA immobilière).

Cette valeur comprend les actifs consolidés par mise en équivalence, des actifs expertisés non intégrés au périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 et des actifs en cours de construction. Par ailleurs, le stock de projet de promotion n'est pas expertisé.

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Contrat d'expertise Cushman & Wakefield	885 495	862 053
Actifs mis en équivalence	(47 646)	(52 710)
Actifs destinés à être cédés ou en cours de construction	2 772	6 059
Total	840 621	815 402

8.3 Environnement réglementaire

8.3.1 Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du Code général des impôts.

À ce titre, elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values.

8.3.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Néant.

8.4 Contrats importants

La Société estime ne pas avoir conclu d'autres contrats importants que ceux décrits précédemment (cf. 1.2.1.1).

8.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.6 Recherche et développement, brevets et licences

8.6.1 Recherche et développement

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas d'activité de recherche et développement.

8.6.2 Brevets et licences

Le Groupe ne détient ni brevet ni licence.

8.7 Déclaration du responsable du document d'enregistrement universel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées .

Fait à Paris, le 15 mars 2024

Monsieur Éric Duval,

Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.8 Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Grant Thornton

29, rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

Représentée par Madame Amandine Huot-Chailleux

Nommée par l'Assemblée générale du 21 mars 2007. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Versailles et du Centre.

A4 Partners – A4 Conseils

66, avenue des Champs Élysées, 75008 Paris représentée par Pascal Blandin

Nommée par l'Assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 17 juin 2020 et prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Inscrit au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Paris.

Commissaires aux comptes suppléants

La société Institut de gestion et d'expertise comptable – IGEC

- 22, rue Garnier 92200 Neuilly-sur-Seine – France représentée par Monsieur Gilbert Le Pironnec

Nommée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

8.9 Responsables de l'information financière

Monsieur Éric Duval, Duval Gestion, Madame Pauline Boucon Duval,
Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.10 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 45, avenue Georges Mandel - 75016 Paris :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement universel ;
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du Document d'enregistrement universel.

L'information réglementée au sens de Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de la Société : www.patrimoine-commerce.com.



9 RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE

Modèle d'affaires	126
Impact des activités du Groupe sur l'environnement	126

9.1 INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL 127

9.1.1 Emploi	127
9.1.2 Organisation du travail	127
9.1.3 Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe	128
9.1.4 Relations sociales	128
9.1.5 Formation des collaborateurs	128
9.1.6 Égalité de traitement et lutte contre les discriminations	128
9.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail	128

9.2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 129

9.2.1 Politique générale en matière environnementale	129
9.2.2 Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe	130
9.2.3 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe	131
9.2.4 Utilisation durable des ressources	131
9.2.5 Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques	135
9.2.6 Protection de la biodiversité	136

9.3 ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE 136

9.3.1 Participer au développement territorial, économique et social	136
9.3.2 Les parties prenantes	136
9.3.3 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs	137
9.3.4 Loyauté des pratiques	137

Compte tenu du total de son bilan, de son chiffre d'affaires et du nombre de salariés du Groupe Patrimoine & Commerce, la Société n'est pas astreinte à effectuer la déclaration de performance extra-financière telle que visée à l'article L225-102-1 du Code de commerce.

Néanmoins le Groupe Patrimoine & Commerce a choisi de communiquer de manière volontaire sur sa prise en compte des conséquences sociales, environnementales et sociétales de ses activités, ainsi qu'il le faisait déjà au titre des précédents exercices dans le présent « Rapport Développement Durable ». Afin de faciliter la lecture de ce document, Patrimoine & Commerce a choisi de reprendre les différentes catégories d'informations exigées dans la déclaration de performance extra-financière, en excluant celles qui ne sont pas pertinentes pour son activité. Ce rapport permet par ailleurs à la Société de satisfaire au 2° de l'article L225-100-1 du Code de commerce.

Modèle d'affaires

Patrimoine & Commerce est une foncière cotée de référence spécialisée dans les retail parks « low-cost » en France. Ces retail parks, situés en entrée des villes de taille moyenne, offrent aux enseignes une solution adaptée à travers une forte commercialité (flux, accessibilité, parking), des loyers attractifs et un niveau de charges faible.

La Société et son Groupe exercent une activité patrimoniale consistant en la détention et la gestion, en vue de leur location, d'actifs immobiliers situés en France. Patrimoine & Commerce valorise son patrimoine immobilier et le développe par acquisition de nouveaux actifs existants ou à construire.

Les actifs immobiliers sont détenus par Patrimoine & Commerce directement ou par les différentes filiales du Groupe Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, depuis l'année 2012 et la prise de contrôle de la Foncière SEPRIC, le Groupe Patrimoine & Commerce détient une activité de promotion immobilière, Sépric Promotion.

Cette activité de promotion immobilière est spécialisée depuis de nombreuses années dans la réalisation de surfaces commerciales en périphérie des villes de taille moyenne. Les opérations de promotion immobilière sont destinées principalement à l'alimentation du pipeline du Groupe.

Des informations plus détaillées sur le modèle d'affaires, ainsi que le périmètre des sociétés composant le Groupe Duval sont disponible dans le Document d'enregistrement universel (URD).

Impact des activités du Groupe sur l'environnement

De manière générale, l'impact des activités du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement est relativement indirect car ce sont principalement les activités des locataires du Groupe et leur usage des bâtiments loués qui sont susceptibles d'influer sur celui-ci. Compte tenu du patrimoine détenu (actifs commerciaux principalement), les risques envers l'environnement de l'activité des locataires sont relativement modérés.

Patrimoine & Commerce pourra jouer un rôle préconisateur auprès de ses locataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques et limiter leurs rejets et/ou leur consommation d'énergie et de matière première.

Les principaux impacts potentiels des activités du Groupe sur l'environnement sont liés à l'activité de Promotion.

9.1 Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail

9.1.1 Emploi

Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Patrimoine & Commerce et tient compte de l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD.

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le groupe emploie désormais un effectif de six salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif (nombre d'employés)	31/12/2022			31/12/2023		31/12/2023		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	1	-	1	1	-	2	-	2
40-50 ans	2	2	4	1	3	2	-	2
> 50 ans	2	-	2	-	-	2	-	2
Total	5	2	7	2	3	6	-	6
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	4	2	6	2	3	5	-	5
Total	5	2	7	2	3	6	-	6

Au cours de l'exercice, deux embauches ont été effectuées sur le site de Lyon.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en CDI et CDD en 2023 s'élève à 481 398,43 euros. Une augmentation moyenne de 2 % a été octroyée en 2023 (calculée par rapport au salaire de base annuel).

9.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Les salariés sont soumis à la durée légale du travail, étant précisé qu'ils travaillent tous à temps plein. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. La durée du travail des salariés non-cadres est de 1 607 heures par an. Les salariés cadres sont soumis à une convention de forfait jours de 218 jours par an. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre.

Absentéisme

En 2022

Absences	Nombre de jours ouvrés
Absence autorisée payée	3
Absence injustifiée	1
Congé naissance	2
Congé sans solde	5
Maladie	32
Paternité	17
RTT	59
Total général	119

En 2023

Absences	Nombre de jours ouvrés
Absence Evènement Familial	2
Maladie	7
RTT	85
Total général	94

9.1.3 Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité où chacun bénéficie d'un bureau individuel. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant une partie des tickets-restaurants, en offrant des chèques cadeaux en fin d'année, et en organisant annuellement un événement de convivialité.

Les activités de la société présentent un faible risque pour la santé et la sécurité des salariés.

Au cours de l'exercice 2023, comme au cours de l'exercice 2022, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

9.1.4 Relations sociales

Organisation du dialogue social

La Société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce adhère à la convention collective de l'« Immobilier » et SEPRIC Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion immobilière ».

9.1.5 Formation des collaborateurs

Un catalogue de formation est mis à disposition des collaborateurs afin de pouvoir exprimer leurs besoins en formation au moment des entretiens professionnels annuels. Depuis 2022, les salariés ont désormais la possibilité d'accéder en libre accès à des formations e-learning sur différentes thématiques (management, métier, développement personnel, bureautique, langue, ...).

9.1.6 Égalité de traitement et lutte contre les discriminations

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

Le Groupe Patrimoine & Commerce est particulièrement attentif aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération de ses collaborateurs.

Une sensibilisation sur le recours aux EA ESAT ainsi qu'à l'accueil de collaborateurs en situation de handicap est faite chaque année avec la mise en place d'actions en lien avec cette thématique.

9.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail

Compte tenu de la nature des activités du Groupe et de sa présence géographique uniquement en France, peu de risques pèsent sur les droits sociaux et syndicaux fondamentaux. Toutefois, le groupe s'attache au respect de ces droits ainsi que des principes et valeurs associés. Cette position implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- absence de travail forcé ou obligatoire,
- absence de travail des enfants.

9.2 Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

- les impacts des activités du Groupe en matière de pollution,
- les impacts des activités du Groupe en matière de gestion des déchets,
- les impacts des activités du Groupe en matière d'utilisation durable des ressources,
- les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques,
- la protection de la biodiversité.

Compte tenu de la nature de ses activités, les conséquences de celles-ci sur la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable ne sont pas jugés pertinents.

9.2.1 Politique générale en matière environnementale

9.2.1.1 Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Activité de foncière

En 2022, Patrimoine & Commerce a mis en place un comité RSE qui se réunit une fois par an afin de superviser sa stratégie en matière de RSE. Ce comité est composé de cinq membres dont 4 indépendants et 60 % de femmes. Le 5 décembre 2023, le comité s'est rassemblé afin d'effectuer le bilan des différentes actions RSE mises en place en 2023 et évoquer les perspectives pour l'année 2024.

L'un des enjeux de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce en matière environnementale, et son principal levier d'action en la matière, est l'amélioration de la performance énergétique des locaux dont le Groupe assure la promotion et/ou la location.

En 2023, Patrimoine & Commerce a réalisé un audit énergétique de trois actifs représentatifs de son portefeuille. Ces audits permettent d'identifier des leviers à mettre en place afin d'optimiser et de réduire la consommation énergétique.

Par ailleurs, le 18 octobre 2023, le Groupe a signé la Charte en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires privés, lors d'une cérémonie qui s'est tenue à l'hôtel de Roquelaure, en présence de la ministre de la Transition énergétique, Agnès Pannier-Runacher, ainsi que des acteurs majeurs du secteur. Cette Charte renforce les engagements pris en matière de sobriété énergétique et nous permet de travailler sur des mesures adéquates, dont par exemple, le respect de températures de 19°C en hiver et de 26°C en été, l'amélioration des performances énergétiques des équipements, ainsi qu'une communication accrue auprès des locataires sur les pratiques de sobriété énergétique. Par ailleurs, le Groupe s'engage résolument à surveiller annuellement la mise en œuvre de ces actions et à participer activement au partage d'expérience avec les autres signataires de l'accord.

Les enjeux environnementaux sont également pleinement intégrés aux achats des équipes chargées de la gestion des actifs de la foncière, en privilégiant les matières recyclables, les ampoules LED, mais également dans le choix des prestataires et fournisseurs amenés à intervenir sur les actifs (prestataires locaux pour favoriser la proximité géographique).

Activité de promotion

SEPRIC Promotion, filiale du Groupe Patrimoine & Commerce en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment, que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, d'un chantier à l'autre, SEPRIC Promotion ajuste ses techniques de construction afin de s'adapter au mieux à l'environnement et au paysage de ses projets.

Ces adaptations ont, par exemple, conduit SEPRIC Promotion à s'engager dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents.

Au-delà de cette démarche, et selon les spécificités de chaque site, SEPRIC Promotion peut s'attarder sur des points plus précis.

En 2023, la rénovation du site de Salaise-sur-Sanne a été initiée autour de trois volets : la végétalisation et arborisation de 30 % de la surface des parkings, le déploiement de 8 bornes de recharge électriques et la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur une surface de plus de 2000 m². Le site est en cours de labellisation « Biodiversity Life » récompensant les efforts menés pour la biodiversité.

Par ailleurs SEPRIC Promotion privilégie les entreprises locales pour l'accompagner dans ses chantiers, réduisant de fait les déplacements induits et favorisant l'économie locale.

Les salariés de l'activité de Promotion ont pour la plupart une formation initiale ou une expérience passée leur permettant d'appréhender facilement les enjeux du développement durable.

9.2.1.2 Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les impacts de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont le Groupe Patrimoine & Commerce assure la construction ou la gestion est équipé de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Par ailleurs dans le cadre de ses activités de foncière, Patrimoine & Commerce, dans ses centres commerciaux, utilise exclusivement des produits pour le ménage et l'entretien des locaux respectueux de l'environnement.

Lors des phases de construction, SEPRIC Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste, entre autres, à limiter la pollution de proximité lors du chantier, en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements qui se font dans une zone spécifiquement réservée. De la même manière, l'accès aux chantiers se fait obligatoirement par une rampe en concassé, pour le décroûtage des roues des camions et des engins.

Dans ce cadre, l'ensemble des acteurs du chantier sera invité à adhérer à la Charte de Chantier Propre, constitutive des marchés d'entreprise.

Par ailleurs, SEPRIC Promotion privilégie des programmes de renouvellement urbain, majoritairement sur des terrains industriels, ce qui implique fréquemment un désamiantage et/ou une dépollution du site, tel que le chantier de KARANA à WITTENHEIM, où la présence d'une friche fortement polluée a nécessité un chantier important pour le désamiantage.

9.2.2 Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe

Les activités hébergées dans les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement.

Les enjeux en matière de pollution concernent principalement l'activité Promotion et dans une moindre mesure l'activité de foncière.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution**Activité de foncière**

Afin de réduire la pollution lumineuse (et en conséquence de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, le Groupe Patrimoine & Commerce a installé, sur l'ensemble des parkings dont il a la gestion, des systèmes d'horloges astronomiques avec programmeurs. Ces équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et le soir après 22h00.

Activité de promotion

SEPRIC Promotion apporte un soin tout particulier à la maîtrise des émissions lumineuses de ses programmes. Ainsi les aires de stationnement sont éclairées à l'aide de mats équipés de *LEDs*, et les abords de bâtiments, et notamment les aires de livraison, sont équipés de sources lumineuses de type led, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Energie et présenteront un ULOR inférieur à 3 % (Proportion de flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20 %. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure.

Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de *LEDs*, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

Toujours concernant la pollution visuelle, SEPRIC Promotion s'attache à proposer des programmes à l'architecture soignée, permettant une réelle intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat comme lointain. SEPRIC Promotion prévoit également des emplacements spécifiques pour le stockage des déchets d'exploitation, masqués de la clientèle et situés à l'arrière, voire à l'intérieur des bâtiments. Dans le même esprit, l'ensemble des équipements de chauffage – rafraîchissement est positionné en toiture, diminuant ainsi les nuisances visuelles et sonores.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, SEPRIC Promotion s'attache également à limiter au maximum les nuisances sonores. Pour cela, le recours à des éléments préfabriqués permet de limiter les nuisances sonores liées à la fabrication sur place. Les nuisances les plus importantes ont lieu pendant les phases de terrassement, les fondations et le gros œuvre. Les entreprises intervenant sur les chantiers sont tenues d'utiliser des procédés et des machines réduisant le bruit. Pour parvenir à cet objectif, les entreprises utilisent les moyens suivants : vibreurs à aiguille, marteaux piqueurs insonorisés, compresseurs électriques plutôt que thermiques, etc.

9.2.3 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Etant donné le faible nombre de salariés travaillant pour le Groupe Patrimoine & Commerce, le volume de déchets générés par leur activité directe n'est pas significatif.

En revanche, SEPRIC Promotion ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier.

Sur l'ensemble de ses projets, SEPRIC Promotion met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, SEPRIC Promotion utilise au maximum les procédés de construction des bâtiments par l'assemblage d'éléments préfabriqués (jusqu'à 90 % du bâtiment) ce qui permet de limiter le nombre de découpes et de chutes diverses.

Les emballages des produits préfabriqués sont évacués par le fournisseur qui les réutilise. Les autres emballages de type carton, plastique ou bois sont collectés dans des bennes spécifiques mises en place sur le site pour être ensuite revalorisés. Les Déchets Industriels Banals (DIB) sont également collectés dans des bennes spécifiques puis envoyés en déchetterie.

Pour s'assurer d'une gestion efficace des déchets lors de ses chantiers, SEPRIC Promotion missionne l'entreprise de gros œuvre qui a la responsabilité de la qualité du tri, et donc du contenu des bennes, avant enlèvement. En cas de manquement, SEPRIC Promotion, ou la maîtrise d'œuvre, lui applique des pénalités. Sur les chantiers demandant une démolition de bâtiments existants, SEPRIC Promotion fait systématiquement établir un diagnostic définissant :

- les matériaux constitutifs des bâtiments,
- les déchets résiduels issus de l'usage des bâtiments,
- les indications sur les possibilités de réemploi sur site (nature, quantité de matériaux),
- à défaut, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition et les possibilités de valorisation ou d'élimination.

SEPRIC Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

Il peut également être rappelé que dans le cadre de la certification BREEAM, il est procédé à une Etude en Coût Global, visant à comparer l'impact financier et environnemental des différents procédés constructifs, sur l'ensemble de la filière, depuis la production des matériels, jusqu'à leur recyclage en fin de vie (déconstruction du bâtiment), sans omettre la mise en œuvre des opérations de construction.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments existants avant 1997, la réglementation oblige à rechercher la présence d'amiante, et à la retirer avant déconstruction. Ainsi, SEPRIC Promotion fait établir un Diagnostic de Repérage d'Amiante avant Démolition, par un Expert qualifié.

Ce dernier procède à des prélèvements dans toutes les zones susceptibles de contenir de l'amiante (toiture, tuyauterie « fibro-ciment », revêtements de sol plastiques, colle, mastics de fenêtres, joints de chaudière, etc.). Sur la base de ce rapport, SEPRIC Promotion mandate une entreprise spécialisée, pour retirer l'amiante, conformément à la réglementation (calfeutrement des zones de travail, équipements de protection du personnel à usage journalier unique, mise en contenants identifiés, et évacuation en décharge ultime agréée).

A la fin des travaux, l'entreprise remet un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés, avec indication de la décharge (permettant une traçabilité des déchets). Le chantier de démolition est alors réputé sain et les opérations de déconstruction peuvent commencer.

9.2.4 Utilisation durable des ressources

Consommations liées au portefeuille d'actif

Surfaces de référence des bâtiments

Le portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Patrimoine & Commerce est très diversifié.

L'activité de foncière du Groupe représente une surface totale de bâtiments de plus d'un million de m².

Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs.

Les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- équipements de la maison,
- équipements de la personne,
- loisirs-cultures,
- alimentaire,
- beauté-santé.

9.2.4.1 Note méthodologique : périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine, ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2023. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2022 et/ou 2023.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 8 % des locataires interrogés et 9 % des surfaces. Ce questionnaire a été envoyé à 586 locataires, représentant un total de près de 485 000 m² sur un patrimoine de plus de 528 000 m². La reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue à partir d'une estimation de consommation moyenne par m² appliquée à la surface totale des bâtiments du périmètre. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

Les consommations d'eau des locataires sont limitées du fait de leurs activités. L'utilisation de l'eau se limite majoritairement à l'entretien et au nettoyage des locaux, et aux sanitaires pour l'usage du personnel travaillant dans les locaux.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'eau, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi lorsque les équipes chargées de relever les compteurs constatent des anomalies elles transmettent l'information immédiatement aux occupants et ou prestataires pour leur permettre d'agir au plus vite, par ailleurs l'équipement en compteurs individuels qui permet un meilleur suivi de la consommation se poursuit sur les sites.

Consommations d'énergie

Patrimoine & Commerce poursuit les efforts entrepris pour réduire sa consommation d'énergie.

Consommations liées au portefeuille d'actif de la foncière

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique, compte tenu notamment de ces réserves est de 17 % des locataires interrogés, représentant 15 % des surfaces. La consommation totale des actifs immobiliers n'ayant pu être obtenue à la suite de l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du périmètre. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

Le questionnaire envoyé portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Les informations de consommations énergétiques sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs immobiliers consomment uniquement de l'électricité. Sans information précise sur les sources d'énergie consommées par chaque actif, les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,58.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'énergie, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi en complément des remplacements des ampoules à iodure par des LED, des actions ont été menées plus particulièrement dans nos centres commerciaux, comme :

- les travaux de remplacement de la CTA (Centrale de Traitement d'Air) double flux du centre commercial du Creusot qui permettra des économies d'énergie, ou
- la conclusion d'un contrat pour le centre commercial de Cherbourg avec une société spécialisée dans la gestion optimisée des fluides, qui gère à distance les fluides (gaz et électricité) de façon raisonnée et économe.
- la mise en place d'une programmation GTB (Gestion Technique de Bâtiments) afin de réduire les amplitudes horaires de consommation de fluides tout en jouant sur l'inertie du bâtiment.

Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent notamment de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail-parks, SEPRIC Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), niveau Bon sur plusieurs de ses programmes en cours de développement. Le BREEAM est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde, dans lequel chaque type de bâtiment a son référentiel d'évaluation.

L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Etre, Energie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Etude de site & Ecologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), auxquels s'ajoute un dixième thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention de crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. La somme de ces scores est ensuite faite afin d'obtenir le score final (en %), traduisant un certain niveau de certification : de Non classé (score inférieur à 30) à Exceptionnel (score supérieur à 85).

En fonction du score visé, un certain nombre de critères sont obligatoires. Plus le niveau final est bon, plus le nombre de points obligatoires est important. Pour le niveau Bon, qui représente un score supérieur à 45, l'obligation de fournir un guide à destination des utilisateurs du bâtiment, ou encore l'obligation d'avoir des sous-comptages d'énergie par usage, peuvent notamment être cités en exemple.

La certification BREEAM permet de s'assurer qu'un programme commercial a pris en compte l'ensemble des aspects environnementaux inhérents au projet, à savoir :

- les problématiques de management (chantier vert, guide vert, espaces communs...),
- les problématiques liées à la santé et au bien-être (éclairage, confort thermique, confort acoustique, accès sécurisé...),
- les problématiques énergétiques (efficacité et suivi énergétique, éclairage efficace, équipements peu énergivores),
- les problématiques de transports (modes de transports alternatifs, commodités à proximités),
- les problématiques d'eau (consommation d'eau, équipements peu énergivores),
- les problématiques de matériaux (cycle de vie, conception robuste...),
- les problématiques de déchets (management des déchets),
- les problématiques de polluants (eau pluviale, pollution visuelle nocturne, pollution Nox, émissions acoustiques...).

Une labélisation permet aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment.

Ainsi, au-delà des questions énergétiques, SEPRIC Promotion choisit d'investir tous les champs du développement durable. SEPRIC Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. SEPRIC Promotion insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

9.2.4.2 Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

Les consommations d'eau de la plupart des locataires sont relativement limitées du fait de leur activité. L'utilisation de l'eau se limite, d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans ces locaux. À partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

	31/12/2022	31/12/2023
Eau		
Taux de retour en surface	8 %	9 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² /an	0,2 m ³ /m ² /an
Consommation totale	78 000 m ³	110 000 m ³

Note : Données corrigées des valeurs aberrantes.

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs, à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ses zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe SEPRIC Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces de végétaux paysagés constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols, afin de maîtriser ses consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel, lors d'épisodes plus secs.

9.2.4.3 Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

Dans le cadre de son engagement pour l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents, SEPRIC Promotion doit prendre en compte notamment les problématiques de matériaux :

- prise de mesures pour réduire l'impact des matériaux de construction grâce à la conception, la construction, la maintenance et la réparation (achat de matériaux de manière responsable et ayant un faible impact environnemental),
- encouragement de la gestion durable de la construction et des déchets (Ecobilan des matériaux de construction, réutilisation des matériaux et certification de leur provenance).

Ainsi les procédés de construction utilisés par SEPRIC Promotion, par assemblage d'éléments préfabriqués, permettent de limiter les découpes et les chutes, favorisant la limitation du gaspillage de matières premières.

SEPRIC Promotion privilégie également le réemploi, dès que possible, des matières premières disponibles sur place, tel que cela est en usage dans les deux chantiers majeurs de SEPRIC : Champagne et Wittenheim, que ce soit dans le remblaiement systématique à l'aide des déblais de fouilles, ou l'utilisation de matériaux issus des filières locales de recyclage des produits de démolition.

9.2.4.4 Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables et rejets de gaz à effet de serre

Périmètre foncière

L'enquête réalisée auprès des locataires, ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 95 kWh/m²/an (vs 92 kWh/m²/an en 2022). Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 50,2 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 600 tonnes équivalent CO₂.

Afin de réduire l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en location certaines toitures de ses bâtiments afin d'y intégrer des panneaux photovoltaïques. Plus de 6 700 m² de toiture ont ainsi été recouverts, ce qui représente une production annuelle d'électricité estimée à 1 GWh.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents indicateurs ci-dessus :

	31/12/22	31/12/23
électricité		
Taux de retour en surface	8 %	17 %
Moyenne pondérée de la consommation	92 kWh/m ² .an	95 kWh/m ² .an
Consommation totale énergie finale	47,5 GWh/an	50,2 GWh/an
Émissions CO ₂ ⁽¹⁾	3 400 tonnes eq. CO ₂	3 600 tonnes eq. CO ₂

(1) Calcul sur la base du facteur d'émissions du bilan carbone de l'ADEME v7.1.

Périmètre promotion

La politique commerciale de SEPRIC Promotion est de fournir des locaux uniquement composés d'une coque extérieure. Il est à la charge du preneur d'en aménager l'espace intérieur et d'y installer les équipements de conditionnement d'air et d'éclairage. Il est donc indispensable, lors de la conception de nouveaux bâtiments, que SEPRIC Promotion engage une réflexion globale en impliquant ses preneurs, l'objectif étant d'améliorer la qualité de ses bâtiments, tout en respectant les exigences de résultats définies par les réglementations thermiques.

Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par SEPRIC Promotion :

- résistances thermiques des parois,
- traitement des ponts thermiques,
- protection solaire des baies vitrées,
- isolation thermique des longrines,
- adaptation des hauteurs de bâtiments et des volumes.

Le soin apporté à ces éléments permet de mettre à la disposition des futurs preneurs des locaux dont la performance thermique de l'enveloppe est à minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique existante.

Les projets les plus récents de SEPRIC Promotion visent même un niveau de performance supérieur de 20 % aux seuils réglementaires.

Pour y parvenir et afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, SEPRIC Promotion accompagne les futurs preneurs, en leur conseillant des équipements performants dans le cadre du Cahier des Charges Environnemental, annexé au bail.

En 2023, Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux.

Maîtrise du parc de véhicules et minimisation des rejets de carbone

Au fur et à mesure du renouvellement des véhicules du groupe, les véhicules proposés et sélectionnés sont de moins en moins polluants et l'utilisation de véhicules hybrides voire électriques est encouragée.

En 2023, Patrimoine & Commerce a mené un pilote avec la société Atlante pour le déploiement de bornes de recharges sur une quinzaine de sites. A la suite de ce pilote, un appel d'offres a été lancé pour le déploiement de bornes de recharge sur l'ensemble du parc éligible de Patrimoine et Commerce à court et moyen terme.

9.2.4.5 Une utilisation responsable des sols

Quel que soit le secteur concerné, Patrimoine & Commerce s'engage quand cela est pertinent pour une utilisation durable des sols dans le cadre de ses activités.

Pour les activités de foncière comme celles des services immobiliers, l'utilisation des sols se limite principalement à l'entretien des espaces verts des actifs ou des biens en gestion, et aux surfaces de parkings permettant d'accueillir la clientèle des locataires des actifs, qui ont bien souvent des activités commerciales.

Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, Patrimoine & Commerce favorise, dès que possible, les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales, en moyenne 26 % des surfaces foncières.

9.2.5 Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

9.2.5.1 Postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité

Les émissions de gaz à effet de serre évaluées dans ce rapport ne concernent que les émissions dues aux consommations énergétiques gérées par la foncière.

Comme précisé précédemment, seules les consommations d'électricité sur site sont prises en compte.

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,072 kg CO₂ eq/kWh⁽¹⁾.

Concernant l'activité promotion du groupe, les postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre identifiés sont essentiellement indirects, car dus aux constructions et réalisés par les entreprises de travaux et prestataires externes.

9.2.5.2 Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce sont faiblement impactés par les aléas du changement climatique.

A chaque événement physique qui peut survenir sur un actif de Patrimoine & Commerce, le gestionnaire de l'actif est chargé de mettre en place la sécurisation immédiate du site (évacuation des locataires, clients...) et une déclaration auprès de l'assurance concernée.

Par ailleurs, en 2023, Patrimoine & Commerce a participé à un questionnaire émis par La Banque de France, qui élabore actuellement un « indicateur climat ». Ce dispositif évaluera l'exposition des entreprises aux risques climatiques, tout en les encourageant à s'engager sur une trajectoire de décarbonation sectorielle.

En 2023, plus de 500 entreprises ont participé à cette consultation. Patrimoine & Commerce a ainsi contribué au questionnaire en remontant plusieurs informations regroupées autour de trois thématiques : émissions GES et trajectoire de décarbonation, actions mises en œuvre pour la réduction carbone et impacts des risques physiques sur l'activité de Patrimoine et Commerce.

Par ailleurs, SEPRIC Promotion, quant à elle, apporte un soin tout particulier aux choix des essences végétales de ses espaces verts, en privilégiant des essences indigènes et surtout celles nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une meilleure préservation de la ressource en eau.

(1) Source : Bilan Carbone de l'ADEME v7.1.

9.2.6 Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par SEPRIC Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales.

De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité ont été réalisées. SEPRIC Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

Il peut toutefois s'avérer que certaines particularités locales amènent à mettre en œuvre des actions spécifiques : dans le cas du Parc Commercial des Gabins, à Salon-de-Provence, développé par SEPRIC Promotion, l'environnement particulier de la Crau entraîne la mise en œuvre d'une démarche de compensation foncière, visant à pérenniser un biotope similaire, pour une période minimale de trente ans.

Enfin, dans le cadre de ses démarches BREEAM, SEPRIC Promotion missionne un écologue pour minimiser l'impact environnemental de ses projets. Cet écologue a également pour mission de conseiller SEPRIC Promotion quant aux choix de ses aménagements paysagers, afin de garantir au mieux les continuités d'habitats.

Cela se traduit, sur les opérations en cours, par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces Vert ». Cette fiche énumère les actions à mener sur cinq ans, visant à limiter l'intervention humaine et permettant ainsi le rétablissement d'un écosystème stable et équilibré. Ce document fera partie intégrante du contrat d'entretien des espaces verts.

9.3 Engagements sociétaux du groupe en faveur du développement durable

9.3.1 Participer au développement territorial, économique et social

9.3.1.1 Favoriser l'emploi local et le développement régional

Le Groupe Patrimoine & Commerce intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de tailles moyennes présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation, soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux, puis la disponibilité de locaux de commerces ou de bureaux permet le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois. SEPRIC Promotion propose des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO₂ en raccourcissant au maximum les trajets domicile/travail de ces salariés.

En effet, le Groupe Patrimoine & Commerce loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Patrimoine & Commerce s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs, mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Patrimoine & Commerce a pour principe de faire appel, le plus largement possible, à des entreprises locales plutôt que de constituer une équipe spécialisée et centralisée qui interviendrait sur l'ensemble de ses actifs.

9.3.1.2 Favoriser le développement des populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise le développement de leur environnement économique, ainsi que celui de leur tissu urbain.

9.3.2 Les parties prenantes

DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Patrimoine & Commerce et ses filiales mettent un point d'honneur à instaurer un dialogue permanent avec les différentes parties prenantes et notamment :

- Les locataires et les fournisseurs liés à ses activités foncières ;
- Les riverains des chantiers, les collectivités locales et les prestataires et fournisseurs pour ses activités de promotion ;
- Les locataires, utilisateurs des locaux et prestataires pour ses activités de services immobiliers.

Une action de sensibilisation des locataires portant sur les enjeux relatifs au décret tertiaire a également été initiée.

DES ACTIONS EN PARTENARIAT OU EN MÉCÉNAT

Patrimoine & Commerce a poursuivi les partenariats au sein de ses centres commerciaux, tels qu'un partenariat local et associatif avec la mairie et les commerces locaux pour le centre commercial du Creusot (71), ainsi que des partenariats financiers avec l'équipe Proligue de handball de Cherbourg et l'association Toutes pour elles, qui promeut l'entrepreneuriat féminin.

Parallèlement à cette initiative, le centre commercial a adhéré à l'association des commerçants du centre-ville de Cherbourg (50).

Par ailleurs, les centres commerciaux mettent également en place des partenariats avec de nombreuses associations locales et nationales, en leur proposant par exemple de tenir des stands dans la galerie des centres, comme au centre commercial de Cherbourg qui a accueilli, lors d'événements caritatifs, des associations comme le Téléthon, les Restos du Cœur, Cap Sida, la Banque alimentaire ou encore le Relais enfants.

9.3.3 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs

9.3.3.1 Prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

En 2023, Patrimoine & Commerce a systématisé l'intégration d'une Annexe environnementale dans les nouveaux baux et les renouvellements des baux conclus avec les enseignes locataires. L'Annexe environnementale est une démarche engagée ayant pour objet la transmission d'informations relatives à la consommation énergétique des enseignes locataires afin les sensibiliser à la mesure de leur propre consommation et optimiser la performance environnementale des actifs loués.

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, SEPRIC Promotion intervient en tant que Maître d'Ouvrage initiant le projet immobilier, et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

Au cours de ces diverses étapes, SEPRIC Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte/Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il a également la charge de la conformité réglementaire du chantier, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l'Inspection du Travail.

9.3.3.2 Prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération visant l'obtention d'une labélisation environnementale, SEPRIC Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable.

Cette compétence est en effet indispensable, afin de s'assurer que pour toutes les étapes de la réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, SEPRIC Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur la solidité financière, ainsi que sur des références qualitatives, gage de confiance.

Cette confiance s'appuie notamment sur l'engagement contractuel des entreprises à faire agréer leurs sous-traitants, détaillant ainsi le contrat de sous-traitance. SEPRIC Promotion, paie également en direct les sous-traitants s'assurant ainsi de leur juste rémunération.

Par ailleurs, SEPRIC Promotion s'attache dans le cadre de ses contrats de sous-traitance à obtenir l'engagement écrit de ses sous-traitants au respect des dispositions légales du droit français en la matière et notamment des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé.

9.3.4 Loyauté des pratiques

9.3.4.1 Actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'engage dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend dès manifestation d'influence mineure qui pourrait se traduire, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Patrimoine & Commerce.

Cet engagement se traduit par les actions suivantes que le groupe prévoit de mettre en œuvre :

- analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut par exemple penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché,
- sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : au cours de l'année 2022, l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont reçu une formation Sapin 2 portant sur l'exposition aux risques corruption et le déploiement du dispositif Sapin 2,
- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un appel d'offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

9.3.4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Patrimoine & Commerce se mobilise pour la santé et la sécurité de ses collaborateurs, mais également de ses clients, visiteurs, fournisseurs, prestataires, sous-traitants et des riverains.

Ainsi, dans le cadre de ses activités immobilières et afin de prévenir les risques pour les occupants ou les visiteurs de locaux loués ou gérés, Patrimoine & Commerce veille à se conformer à toutes les réglementations en vigueur, concernant la santé et la sécurité, mais va bien au-delà de ces obligations pour assurer la sécurité des utilisateurs des bâtiments, en portant une attention particulière à la sécurité et la sûreté des sites.

À titre d'exemple, les accès aux sites confiés en gestion peuvent être ainsi sécurisés (ex : mise en place de contrôles d'accès au niveau des parkings, filtrage des entrées...), et des agents sur sites peuvent être spécifiquement chargés de la sécurité.



10 RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	140	1.2 CONVENTION D'ASSISTANCE CONCLUE ENTRE VOTRE SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ GROUPE DUVAL	185
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023	140		
Cadre de référence	140	10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	188
10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux	141	10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil	188
10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	165	10.3.2 Article 2 – Pouvoirs du Conseil	190
10.1.3 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la Société	167	10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil	191
ANNEXE 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2023	168	10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	195
ANNEXE 2 : Conventions conclues avec les sociétés filiales de la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-3-4 2° du Code de commerce	182	10.3.5 Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché	196
		10.3.6 Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective	199
10.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	184	10.4 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	200
		10.5 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	202

10.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 151 028 930 euros

Siège social : 45 avenue Georges Mandel 75016 Paris

395 062 540 RCS Paris

La « Société »

Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Conformément aux dispositions légales, et en particulier des articles L. 22-10-76, L. 22-10-77 et L.226-10-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, et notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance (le « Conseil ») et de l'actionnariat de la Société.

Cadre de référence

Choix du code de référence

Le Conseil a décidé de se référer, notamment pour l'élaboration du présent rapport, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext, et que ceux-ci seront revus chaque année à l'occasion de l'établissement du présent rapport, conformément à la recommandation R22 du même code.

Ce rapport indique également les modalités d'application.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT

Recommandations	Respect par la société
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Information visée par cette recommandation transmise aux membres du Conseil de surveillance
R2 : Conflits d'intérêts	Oui
R3 : Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	Oui
R4 : Information des membres du Conseil	Oui
R5 : Formation des membres du Conseil	Oui
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des comités	Oui
R7 : Mise en place de comités	Oui
R8 : Mise en place d'un comité sur la responsabilité sociale/ sociétale et environnementale	Oui
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Oui
R10 : Choix de chaque membre du conseil	Oui
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	Oui
R12 : Rémunération de membre du Conseil au titre de son mandat	Oui
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Oui
R14 : Relation avec les actionnaires	Oui
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	Oui
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Oui
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	Oui
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	Non applicable
R19 : Indemnité de départ	Non applicable
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable
R21 : Stock-options et attributions gratuites	Non applicable
R22 : Revue des points de vigilance	Oui

10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux

10.1.1.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance.

10.1.1.1.1 Gérance

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts.

Composition

A la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Madame Pauline Boucon Duval, Monsieur Eric Duval et à la SAS Duval Gestion prise en la personne de ses représentants légaux à savoir Monsieur Eric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Boucon Duval en qualité de Directrice Générale.

Information sur les gérants

Éric Duval, domicilié 45 avenue Georges Mandel à Paris (75016), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Monsieur Éric Duval est le fondateur et dirigeant du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés notamment foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 11 passage de la visitation à Paris (75007), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris depuis le 27 mai 2009 et ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Paris. La société DUVAL GESTION a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, la prise de participation ou d'intérêts, directement ou indirectement dans toute société ou entreprise ; l'animation, la gestion et l'assistance de toutes sociétés et entreprises, ainsi que la fourniture de toutes prestations de services et de conseils ; l'exercice des fonctions de gérant ainsi que des droits et obligations attachés à la qualité d'associé commandité de la société Patrimoine et Commerce. Le Président de la société Duval Gestion est Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Boucon Duval en est la Directrice Générale.

Pauline Boucon Duval, domiciliée 45 avenue Georges Mandel à Paris (75016), est née le 25 août 1987 à Boulogne-Billancourt (92).

Madame Pauline Boucon Duval est Directrice Générale du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés détentrices notamment d'un portefeuille immobilier significatif. Madame Pauline Boucon Duval a été nommée le 17 juin 2020 pour une durée indéterminée par le commandité sur avis du Conseil de surveillance.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis de l'assemblée ne soit nécessaire, après :

- avis du Conseil de surveillance dès lors que Monsieur Éric Duval est gérant de la Société ; ou
- autorisation préalable du Conseil de surveillance, donnée dans les conditions fixées à l'article 17.2, dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, sauf accord donné par les associés commandités pour réduire ou allonger ce délai.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué par décision unanime des commandités qui n'ont pas à motiver leur décision. Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

10.1.1.1.2 Associé commandité**Identité**

L'unique associé commandité de la Société est la SAS Duval Gestion.

Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption d'un gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Monsieur Éric Duval, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce par Monsieur Éric Duval.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi ou en raison de la transformation de la Société dans les conditions fixées ci-dessous.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Boucon Duval ;
- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commanditée ; ou
- dès lors qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme,

les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en Assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de Société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

Sous réserve des dispositions des articles L.221-15 et L.221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité y compris en cas de transformation en une autre forme sociale de la Société, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et au boni de liquidation. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

10.1.1.1.3 Conseil de surveillance**Composition**

À la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de surveillance compte 15 membres :

- Monsieur Christian Louis-Victor, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 17 juin 2021 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024. Prise de fonction et nomination en tant que Président le 18 mars 2015.
- Madame Lydia Le Clair, de nationalité française – nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009), dernier renouvellement de son mandat le 17 juin 2021 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.
- Madame Aurélie Tristant, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 17 juin 2021 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.
- La société Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, de nationalité française – nomination le 30 juillet 2014, dernier renouvellement le 17 juin 2021 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.
- Monsieur Emmanuel Chabas, de nationalité française – nomination le 24 avril 2017, dernier renouvellement le 17 juin 2021 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.
- Monsieur Pierre-André Périssol, de nationalité française – nomination le 18 mars 2015, dernier renouvellement le 17 juin 2020 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

- Monsieur Éric Ranjard, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 17 juin 2020 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- La société Eureka Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 17 juin 2020 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- Madame Marie Monnet de nationalité française – nomination le 4 juillet 2014, dernier renouvellement le 17 juin 2020 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart, de nationalité française dernier renouvellement le 17 juin 2020 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- Monsieur Louis-Victor Duval, de nationalité française – nomination le 8 juin 2023 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.
- La société BMR Holding, représentée par Madame Audrey Chatain, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.
- Madame Margaux Graff, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.
- Monsieur Axel Bernia, de nationalité française – nomination le 25 septembre 2018, dernier renouvellement le 8 juin 2023, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

En application de la recommandation R10 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination ou le renouvellement était soumis au vote ou à ratification, a été communiquée à l'assemblée générale et mise en ligne sur le site internet de la Société.

Présentation des membres

Les biographies des membres du Conseil de surveillance figurent dans le Document d'enregistrement universel publié par la Société.

Nomination et cessation des fonctions (article 15 des statuts)

15.1 La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

15.2 Les membres du Conseil de surveillance sont nommés, renouvelés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires avec accord préalable de la gérance sur toute nouvelle nomination ou renouvellement. Les actionnaires ayant la qualité de commandité ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

15.3 La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de quatre (4) années. Toutefois, toute Assemblée générale réunie à compter de l'Assemblée générale réunie le 27 juin 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, y compris cette Assemblée, peut procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée inférieure afin de permettre un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance. La durée des fonctions prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statue sur les comptes du dernier exercice social précédant l'année au cours de laquelle expire le mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

15.4 En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'Assemblée générale, les délibérations du Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, est en annexe au présent rapport la liste des mandats et fonctions de chacun des gérants et membres du Conseil de surveillance.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé à ce jour de neuf hommes et six femmes, soit 40 % de femmes.

Ce pourcentage respecte les dispositions de l'article L.226-4-1 du Code de commerce.

10.1.1.4 Préparation et organisation des travaux du Conseil**Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)**

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

Le Conseil doit statutairement être consulté pour accord par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion par la Société ou l'une de ses filiales de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- l'approbation du budget annuel consolidé de la Société ;
- la modification des grands axes de développement stratégiques de la Société et de ses filiales ;
- la nomination d'un gérant autre que Duval Gestion dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1er janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1er janvier de chaque année. A la date des présentes, le seuil est donc de 26 424 090,34 euros.

Conformément à la Loi, le Conseil établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice.

Le Conseil décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des commanditaires.

Le Conseil établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Sur proposition de son Président, le Conseil peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux, sans que leur nombre puisse être supérieur à trois.

Ils sont nommés pour une durée d'un an et peuvent toujours être renouvelés dans leurs fonctions de même qu'il peut à tout moment et pour quelque cause que ce soit être mis fin à celles-ci par le Conseil.

Les censeurs ont un rôle de conseil et sont chargés d'assister le Conseil sans pouvoir, en aucun cas, s'y substituer. Ils sont convoqués aux séances du Conseil et assistent aux délibérations avec voix consultative et sans que leur absence ne puisse nuire à la valeur des délibérations. Ils peuvent également assister aux comités du Conseil dans lesquels ils auront été nommés membres ou y participer ponctuellement sur invitation.

Les censeurs peuvent recevoir une rémunération pour l'exercice de leurs fonctions, prélevée sur le montant de la rémunération allouée au Conseil (ex-jetons de présence). Ce montant est fixé par le Conseil.

Le Conseil de surveillance ne dispose pas de pouvoir particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil est de quatre années, et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites » de MiddleNext de septembre 2021, qui recommande que le Conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, conformément à la recommandation R11 du Code MiddleNext.

Par ailleurs, et toujours dans le but de prendre en compte les préconisations en la matière du Code MiddleNext, il a été proposé et voté à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016 tenue en 2017, la modification des statuts de la Société afin de permettre de procéder à des nominations ou renouvellements, à titre exceptionnel, pour des durées inférieures permettant de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance.

Ainsi, lors des Assemblées générales tenues en 2017 et 2018, les mandats des membres du Conseil de surveillance dont les mandats étaient arrivés à échéance ont été renouvelés pour des durées allant de deux à quatre années, et un nouveau membre a été nommé pour une durée exceptionnelle de deux exercices. Le renouvellement par roulement du Conseil de surveillance ayant été mis en place, tous les renouvellements seront désormais à nouveau proposés pour la durée statutaire de quatre années.

En conséquence le Conseil de surveillance sera désormais renouvelé par tiers, répartis en trois séries de cinq membres.

En raison du non renouvellement du mandat de certains membres lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle à venir le 13 juin 2024 et sous réserve de la nomination de Madame Camille Barrois, le Conseil de surveillance serait désormais réparti en deux séries de 5 membres et une série de 3 membres.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 20 février 2024, le Conseil a rappelé la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyenne et petites (Code MiddleNext) auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

Un [administrateur] est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit, avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par [administrateur] indépendant, il faut entendre, au-delà du simple caractère non exécutif, toute personne dépourvue de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code MiddleNext précise que cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- ne pas avoir été au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droits de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaire aux comptes de l'entreprise.

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 20 février 2024, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Mesdames Marie Monnet, Aurélie Tristant, et Margaux Graff, ainsi que Messieurs Eric Ranjard, Christian Louis-Victor, Pierre-André Périssol, Axel Bernia, et les sociétés Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, Europa Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, BMR Holding représentée par Madame Audrey Chatain et Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Matthieu Requillart pouvaient être désignés comme membres indépendants. Le Conseil a notamment considéré que constituait un actionnaire de référence un actionnaire qui détenait plus de 15 % du capital et qu'une détention de 10 à 15 % des droits de vote ne constituait pas un pourcentage de droits de vote significatifs compte tenu de la répartition des droits de vote de la Société.

Le Conseil, à ce jour, est composé de quinze membres dont onze sont déclarés comme indépendants, en application de la recommandation R3 du Code MiddleNext.

Il est également proposé à l'assemblée générale de nommer un nouveau membre du Conseil de Surveillance, Madame Camille Barrois. Lors de sa séance du 20 février 2024, le Conseil de Surveillance a indiqué que sous réserve de sa nomination, Madame Camille Barrois remplit les critères d'indépendance.

A l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2024, le Conseil sera composé de treize membres dont neuf indépendants.

Fréquence des réunions

La recommandation R6 du Code MiddleNext recommande un minimum de quatre réunions annuelles.

La fréquence et la durée des réunions permettent ainsi un examen approfondi des thèmes abordés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Conseil s'est réuni quatre fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 93,22 % et compte tenu de la situation actuelle la visioconférence continue d'être utilisée.

Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que la convocation des membres peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du Conseil. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale. Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Information et formation des membres du Conseil

En application des recommandations R4 et R5 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil – et le cas échéant, de membre de Comité – dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

Conformément à la recommandation R5 du Code MiddleNext modifié en septembre 2021, un plan de formation triennale a été mis en place et validé par le conseil de surveillance du 12 avril 2022.

Ci-dessous le plan qui a été proposé aux membres du Conseil

	Année 1	Année 2	Année 3
Le minimum à savoir pour les dirigeants et les administrateurs de sociétés pour N+1	0,5 j	0,5 j	0,5 j
La RSE pour de vrai	2j 2j 2j		
Formation des administrateurs d'entreprise pour une gouvernance raisonnable		2j 2j 2j	
Reporting de durabilité : Comment mettre en œuvre les nouvelles réglementations ?			0,5 j
Communication financière : règles, pratiques et sanctions			0,5 j
Total jours de formation/an/administrateur	8,5 jours	8,5 jours	1,5 jours

Chaque année :

« Le minimum à savoir pour les dirigeants et les administrateurs de sociétés pour N+1 » : 0,5 jour.

Année 1 (2022)

« La RSE pour de vrai »

Durée : 8 jours (4 x 2 jours) 29-30 juin ; 6-7 sept ; 18-19 oct ; 15-16 nov 2022

Objectif :

- Mieux appréhender les enjeux de la RSE (bases essentielles à connaître et outils pratiques pour mettre en place la RSE)
- Découvrir les points de vue et les attentes des différentes parties prenantes

Année 2 (2023)

« Formation des administrateurs d'entreprise pour une gouvernance raisonnable »

Durée : 8 jours (4 x 2 jours)

Objectif :

- Renforcer ses compétences (juridiques, financières, comportementales...) et professionnaliser ses interventions
- Connaître et maîtriser les missions d'un conseil
- Identifier les leviers pour améliorer son fonctionnement.

Aucun membre du Conseil de surveillance n'a suivi la formation en 2023.

Année 3 (2024)

- « Reporting de durabilité : Comment mettre en œuvre les nouvelles réglementations ? » : 0,5 jour
- « Communication financière : règles, pratiques et sanctions » : 0,5 jour

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la Gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Tenue des réunions

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante. Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Lors de sa réunion du 2 décembre 2021, le Conseil de surveillance a adopté un nouveau règlement intérieur, mis à jour pour tenir compte notamment des nouvelles préconisations et recommandations du Code MiddleNext dans sa version de septembre 2021.

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R9 du Code MiddleNext.

Ce règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R9 du code MiddleNext une « Charte du membre du conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Le règlement intérieur prévoit également :

- conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'assemblée générale.
- conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext également : porte une attention toute particulière aux votes négatifs en analysant, entre autres, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires, et s'interroge sur l'opportunité de faire évoluer, en vue de l'assemblée générale suivante, ce qui a pu susciter des votes négatifs et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.
- conformément à la nouvelle recommandation R15 du Code MiddleNext : que le Conseil vérifie que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société est bien appliquée.

Evaluation

Conformément à la recommandation R13 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 2 décembre 2021, prévoit qu'une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalise une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Après des évaluations formalisées en 2013, 2016, 2019, et 2022, un questionnaire d'« autoévaluation par les membres du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce » a été envoyé à tous les membres avec les convocations au conseil du 1^{er} décembre 2022. Ce questionnaire a mis en évidence un excellent taux de satisfaction des membres y ayant répondu.

Le Conseil lors de sa réunion du 5 décembre 2023 a débattu de son propre fonctionnement et les membres du Conseil ont déclaré ne pas avoir été exposés à des conflits d'intérêts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le Conseil de Patrimoine et Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 21 février 2023 : - Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Examen du caractère indépendant des Membres du Conseil - Renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance et nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance - Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la Gérance - Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 arrêtés par la Gérance - Approbation du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise - Etablissement du rapport du Conseil de surveillance prévu à l'article L.226-9 al.2 du code de commerce - Examen des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce - Examen de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil de surveillance, et élaboration des rapports du Conseil à présenter à l'assemblée générale - Questions diverses.

Réunion du 8 juin 2023 : - Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Nomination d'un nouveau membre du Conseil de surveillance et renouvellement de quatre membres du Conseil de surveillance - Renouvellement de la composition du comité d'investissement - Renouvellement de la composition du comité de rémunérations - Renouvellement de la composition du comité RSE - Démission de Monsieur Eric Duval, en qualité de gérant, et autorisation de le désigner aux mêmes fonctions - Point sur l'activité - Questions diverses.

Réunion du 25 juillet 2023 : - Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Point sur l'activité - Examen des comptes semestriels (1^{er} janvier – 30 juin 2023) et du rapport du Comité d'audit - Calendrier 2024 des réunions du Conseil - Point sur les conventions règlementées - Questions diverses.

Réunion du 5 décembre 2023 : - Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Point sur l'activité de la Société - Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2023 et du budget de l'année 2024 - Information sur le résultat du plan de rachat d'actions et réduction de capital - Compte-rendu de la réunion du Comité des rémunérations du 5 décembre 2023 - Politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance au titre de l'année 2024 - Point sur la gouvernance - Questions diverses :

- Revue du règlement intérieur et des conflits d'intérêts ;
- Information sur un projet (qui n'a finalement pas abouti).

Conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité d'audit, un Comité d'investissement, ainsi qu'un Comité des rémunérations, respectivement les 24 février 2010, 27 janvier 2011 et 4 avril 2012. Les Comités d'audit et d'investissement sont présidés par un membre indépendant du Conseil de surveillance.

Conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale (RSE) le 2 décembre 2021. Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant du Conseil de surveillance.

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit a été créé le 24 février 2010 ; il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Les membres actuels du Comité d'audit sont les suivants :

- Monsieur Christian Louis-Victor, membre indépendant, nomination le 28 avril 2014, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- Monsieur Emmanuel Chabas, nomination le 27 juin 2017 dernier renouvellement le 17 juin 2021.

Le Comité d'audit est présidé par Monsieur Christian Louis-Victor depuis le 28 avril 2014.

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2023, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 14 février 2023 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, arrêtés par la Gérance – Examen de la documentation établie par la Gérance – Rapport du comité relatif aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à destination du Conseil de surveillance – Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société.

Réunion du 24 juillet 2023 : Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1^{er} janvier – 30 juin 2023) – Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance – Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société.

Missions et attributions

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est chargé des missions suivantes :

Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société ;
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leurs sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n°537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le Comité d'investissement a été créé le 27 janvier 2011.

Le Comité d'investissement est composé de trois à sept membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité d'investissement sont nommées au regard de leur expérience professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au Comité d'investissement.

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- Monsieur Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 17 juin 2020,
- la société BMR Holding, représentée par Madame Audrey Chatain, nommée le 8 juin 2023,
- la société Suravenir, représentée par Madame Alexa Sempiana, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023,
- la société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 17 juin 2021,
- Monsieur Philippe Vergely, nommé le 20 février 2024, et
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018, dernier renouvellement le 17 juin 2020

Le Comité d'investissement est présidé par Monsieur Eric Ranjard depuis le 26 juin 2015. Ce dernier ne souhaitant pas voir son mandat de membre du Conseil de surveillance renouvelé, il sera procédé au plus tard le 13 juin 2024, jour de tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société, à la nomination d'un nouveau président du Comité d'investissement.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Il peut être réuni à tout moment. Les convocations sont adressées par tous moyens écrits. Elles peuvent être verbales et sans délai en cas de présence de l'ensemble des membres du Comité d'investissement.

La Gérance est invitée à participer aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2023, le Comité d'investissement s'est réuni une fois.

Réunion du 2 juin 2023 : Validation du procès-verbal de la précédente réunion – Proposition d'investissement à Frouard (54).

Missions et attributions

Le Comité émet un avis, sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement au Président du Conseil pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1er janvier de chaque année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Gérance a pris l'initiative de solliciter l'avis du Comité sur l'ensemble des projets d'investissement et de désinvestissement, quel que soit leur montant, comme elle le fait systématiquement depuis la création du Comité.

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

À l'occasion de sa réunion du 4 avril 2012, le Conseil a décidé de la création d'un Comité des rémunérations.

Le Comité est composé d'un maximum de cinq membres choisis, parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommée le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 17 juin 2021

Madame Aurélie Tristant, nommée le 8 juin 2023.

Le Comité des rémunérations est présidé par Monsieur Hugues Grimaldi depuis le 2 décembre 2020.

Le Comité se réunit sur convocation de son président ou à la demande du Conseil ou de son président.

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2023, le Comité des rémunérations s'est réuni une fois.

Réunion du 5 décembre 2023 : Proposition sur le montant et la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil un montant global pour les rémunérations de ses membres qui doit être proposé à l'assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition de la rémunération globale allouée par l'assemblée générale entre les membres du Conseil et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

COMITÉ SUR LA RESPONSABILITÉ SOCIALE/SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

À l'occasion de sa réunion du 2 décembre 2021, le Conseil a décidé de la création d'un Comité RSE.

Le Comité RSE est composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil, il est présidé par un membre indépendant.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité RSE sont nommées au regard de leur expertise.

Les membres du Comité RSE sont :

- Madame Marie Monnet,
- Madame Margaux Graff,
- Madame Lydia Le Clair,
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot.

Le Comité RSE est présidé par Mme Marie Monnet.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2023, le Comité RSE s'est réuni une fois.

Réunion du 5 décembre 2023 :

1. Bilan Carbone

- a. Restitution des résultats Bilan Carbone (comparaison 2021/2022)
- b. Présentation de la méthodologie pour la trajectoire de décarbonation

2. Feuille de route RSE - P & C

- a. Audit énergétique : synthèse de la mission R3
- b. Bornes de recharges : point à date sur la mise en œuvre des bornes de recharge et lancement de l'appel d'offres
- c. Décret tertiaire : point sur le partenariat
- d. Autres initiatives : cool roof, etc.

3. Point d'actualité

- a. Signature de la charte « Sobriété énergétique » concernant les bâtiments tertiaire
- b. Banque de France : participation de P&C sur une future cotation climat des entreprises.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de suivre et de valider les actions de la politique RSE de la société à savoir :

- Valider et suivre les actions de la société en matière d'emploi et de condition de travail : emploi, veiller à l'égalité de traitement et la lutte contre les discriminations, veiller au respect des conventions fondamentales sur l'organisation du travail ;
- Valider et suivre les enjeux environnementaux : activité de la Société en matière de pollution, en matière de gestion des déchets, les impacts des activités de la Société en matière d'utilisation durable des ressources, conséquences des activités de la Société en matière de changement climatique, protection de la biodiversité ;
- Valider et suivre les engagements de Patrimoine & Commerce en matière de développement durable : veiller au développement de l'emploi local, identifier les parties prenantes de la société, prendre en compte le développement durable avec les fournisseurs et les sous-traitants.

Par ailleurs, le Comité est invité à réfléchir au partage de la valeur et, notamment, à l'équilibre entre le niveau de rémunération de l'ensemble des collaborateurs, la rémunération de la prise de risque de l'actionnaire et les investissements nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité RSE.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages.

10.1.1.5 Modalités de participation des associés commanditaires aux Assemblées générales

Les modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales sont régies par le Code de commerce et le titre VI des statuts.

10.1.1.6 Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

Les Assemblées générales des actionnaires du 16 juin 2022 et du 8 juin 2023 ont accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétences et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS AU TITRE DE L'ÉMISSION OU DU RACHAT D'ACTIONS AU 31/12/2023

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art. L22-10-62 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	16/06/22	12	18 mois		Utilisée (*)
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L22-10-62 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	08/06/23	16	18 mois		Utilisée (*)
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 14 ^e , 15 ^e , 16 ^e , 17 ^e , 19 ^e , 20 ^e , 21 ^e et 22 ^e résolutions : 250 millions d'euros,	16/06/22	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-91 et suivants du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution	16/06/22	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-91 et suivants du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20 % du capital de la Société par an) + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	15	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art L22-10-52 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 19 et 20 de l'AG du 17 juin 2020 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur les plafonds de la 14 ^e et 15 ^e résolution	16/06/22	16	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 13 ^e résolution	16/06/22	17	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (art L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce)	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution	16/06/22	18	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social (art L22-10-53 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L22-10-54 et L.228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	20	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	22	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L22-10-62 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	16/06/22	23	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 13 ^e résolution et sur le plafond de la 14 ^e résolution	16/06/22	22	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L22-10-62 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	16/06/22	23	26 mois		Utilisée (*)

* Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

10.1.1.2 Rémunération des mandataires sociaux

10.1.1.2.1 Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

Depuis la publication de l'ordonnance n°2019-1234 du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées (l'« **Ordonnance** »), le dispositif « *say on pay* » est applicable au(x) gérant(s), au président du Conseil de surveillance et aux membres du Conseil de surveillance des sociétés en commandite par action cotées, jusqu'à présent exclues du dispositif, dans des conditions qui leur sont propre.

La politique de rémunération des gérants, du président du Conseil de surveillance et des membres du Conseil de surveillance fait désormais l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'assemblée générale et à l'accord des associés commandités chaque année.

Il est précisé que l'assemblée générale et l'associé commandité se prononceront également (i) sur le présent rapport présentant l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux gérants, président du Conseil de surveillance et membres du conseil de surveillance au cours de l'exercice clos et des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce et (ii) sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice écoulé par des résolutions distinctes pour chaque dirigeant mandataire social (i.e, les gérants et le président du Conseil de surveillance), conformément à la politique de rémunération établie par l'associé commandité après avis consultatif du Conseil de surveillance (statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations) exposée et adoptée le 8 juin 2023 par l'assemblée générale des associés.

10.1.1.2.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux établie en application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce pour l'exercice 2024.**Politique de rémunération de la Gérance**

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société. À ce titre, le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

- exhaustivité,
- équilibre,
- benchmark,
- cohérence,
- lisibilité,
- mesure,
- transparence.

La politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2024 a été établie par les associés commandités délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance en date du 20 février 2024, en tenant compte des principes et conditions prévus l'article 14 des statuts (article 14.1 des statuts pour la partie fixe et article 14.2 (i) et (ii) des statuts pour la partie variable).

Rémunération fixe (article 14.1 des statuts)

Conformément à l'article 14.1 des statuts, tel que cet article a été modifié par l'assemblée générale annuelle du 16 juin 2022, la rémunération fixe annuelle de la gérance pour l'exercice 2023 s'élève à 307 692 euros, cette somme correspondant au montant de 300 000 euros, hors taxes, indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2023 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence est le dernier indice Syntec connu au 1^{er} janvier 2022 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision.

La rémunération fixe de la gérance s'élèvera donc à 325 894 euros pour l'année 2024.

Rémunération variable (article 14.2 des statuts)

La rémunération variable est déterminée sur la base des trois éléments suivants :

- (i) la progression de l'EBITDA consolidé du groupe formé par la Société et ses participations entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA de l'exercice N-1 retraité,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et
- (iii) la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

Aux termes des statuts :

« Pour le point (i), la rémunération variable est égale à 10 % de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé. Cette variation est calculée par différence entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA retraité de l'exercice N-1, laquelle variation doit nécessairement être positive pour que la Gérance puisse prétendre à une rémunération à ce titre.

L'EBITDA consolidé correspond au résultat opérationnel consolidé du Groupe, avant variation de la juste valeur des actifs et des passifs (immeubles de placement, passifs financiers, etc.), avant dotations aux amortissements et provisions, avant reprise sur amortissements et sur provisions, avant rémunération de la Gérance (fixe et variable) et avant résultat sur cessions d'actifs. L'EBITDA de chaque exercice est calculé sur la base des comptes consolidés tels que publiés.

Afin de permettre une comparaison de la performance du groupe dont la Société est la mère, abstraction faite de toute variation de périmètre des actifs en gestion d'un exercice à l'autre, l'EBITDA de l'exercice N-1 est retraité des éléments suivants :

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N :

Un montant égal à 85 % des loyers facturés durant l'exercice N provenant des investissements réalisés durant ce même exercice N est ajouté à l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1,

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N-1 :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des investissements réalisés durant l'exercice N-1 est ajouté à l'EBITDA consolidé de ce même exercice N-1, exclusivement si cette différence est positive,

- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1, exclusivement si cette différence est négative,

- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N-1 :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N-1 est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1.

Il est précisé que les loyers facturés servant de base de calcul aux ajustements ci-dessus sont les loyers calculés actif par actif. Pour les investissements, les loyers sont pris en compte à partir de la date à laquelle ils ont été intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Pour les désinvestissements, il est retenu la date à laquelle les loyers ont cessé d'être intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Les notions d'investissements et de désinvestissements sont les mêmes que celles plus amplement décrites ci-dessous.

Pour le point (ii), la rémunération variable est due pour chacune des tranches suivantes :

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 40 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 40 millions et un centime d'euros et 120 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 120 millions et un centime d'euros ;

Les tranches ci-dessus sont actualisées annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Ainsi, pour l'exercice 2024 les tranches sont les suivantes :

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 52 848 180,68 euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 52 848 180,69 euros et 158 544 542,03 euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 158 544 542,04 euros ;

Pour le point (iii), la rémunération variable représente 0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ ventes immobilières, sous réserve qu'ils dégagent une plus-value.

On entend par « valeur des investissements », le montant des investissements réalisés directement par la Société ou ses participations dans le cadre de leur développement avec les précisions suivantes :

a) En cas d'acquisitions immobilières, il est retenu le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié (acquisition directe ou par voie de crédit-bail immobilier). En cas de rénovation et/ou de travaux complémentaires, une facture complémentaire est établie à la date de début d'amortissement de l'actif concerné (dans les comptes sociaux du bénéficiaire des travaux de rénovation) sur la base du coût des travaux effectués.

b) En cas d'apport d'actifs immobiliers, il est retenu le montant brut réévalué des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris.

c) En cas d'acquisition de société, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société sans tenir compte des passifs.

d) En cas de fusion, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société absorbée sans déduire les passifs.

Il est précisé que la rémunération ne porte pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de sociétés intervenant entre les sociétés membres du groupe consolidé Patrimoine & Commerce. Si l'investissement est réalisé par une participation de la Société, celle-ci pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

On entend par « valeur des désinvestissements/ cessions/ventes immobilières », le montant des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société ou ses participations, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière (au sens fiscal du terme), les apports de sociétés à prépondérance immobilière conduisant à l'arrêt de la consolidation par méthode de l'intégration proportionnelle ou globale desdites sociétés apportées. La rémunération variable sur les « désinvestissements/cessions/ventes immobilières » est calculée sur la base de la valeur de l'acte notarié ou de la valeur brute des actifs des sociétés cédées ou apportées selon le cas (sans déduction des passifs).

Il est précisé que l'article 14.2 des statuts a été modifié par l'assemblée générale du 17 juin 2020 afin de prévoir que, conformément à l'article L. 22-10-77 II du Code de commerce, la rémunération variable ne pourra être versée au(x) gérant(s) qu'après approbation par l'assemblée générale des commanditaires et accord unanime des commandités, des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice au(x) gérant(s).

Autres rémunérations

La Gérance ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. La Gérance ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités, statuant sur avis consultatif du conseil de surveillance.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, les gérants ont droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Par ailleurs, conformément à l'article 14.3 des statuts, les trois gérants de la Société font à cette date leur affaire de la répartition entre eux de la rémunération de la gérance.

1° Manière dont la politique de rémunération respecte l'intérêt social et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la société

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions.

2° Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de la Gérance, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés

Les modalités de rémunération de la Gérance sont fixées par les associés commandités délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance conformément aux stipulations des statuts, modifiées lors de l'assemblée générale du 17 juin 2020 et du 16 juin 2022.

3° Dans le processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la rémunération de la Gérance, manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société sont prises en compte

A ce jour la Société emploie uniquement 1 salarié et le Groupe emploie au total 6 salariés. Les ratios prévus à l'article L. 22-10-9 6° du Code de commerce sont pris en compte lors de la détermination de la politique de rémunération.

4° Méthodes d'évaluation appliquées pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et les rémunérations en actions

La rémunération variable de la Gérance est directement basée sur la progression de l'EBITDA du groupe, la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

5° Description et explication de toutes les modifications substantielles de la politique de rémunération et manière dont sont pris en compte les votes les plus récents des actionnaires et de l'associé commandité sur la politique de rémunération et sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9, et, le cas échéant, les avis exprimés lors de la dernière assemblée générale

Les principes gouvernant la politique de rémunération ont été approuvés à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 8 juin 2023 et n'ont pas fait l'objet de modifications depuis étant précisé que la politique de rémunération est conforme aux principes fixés par les statuts de la Société.

6° Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux gérants nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé, dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation des modifications importantes de la politique de rémunération, mentionnée au II de l'article L. 22-10-76

Non applicable.

7° Lorsque les commandités prévoient des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76, les conditions procédurales en vertu desquelles ces dérogations peuvent être appliquées et les éléments de la politique auxquels il peut être dérogé.

Non applicable.

Politique de rémunération pour chaque gérant**Politique de rémunération de Monsieur Éric Duval, Gérant**

Monsieur Éric Duval bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

À ce titre, Monsieur Éric Duval ne perçoit qu'une rémunération fixe. Entre membres de la gérance, la rémunération variable visée à l'article 14.2 des statuts n'est attribuée qu'à Duval Gestion.

Autres éléments de rémunération :

Monsieur Eric Duval ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. Il ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Monsieur Eric Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Monsieur Eric Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

Durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables ;

Non applicable.

Politique de rémunération de la société Duval Gestion, Gérant

La société Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval, bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

Autres éléments de rémunération

Duval Gestion ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions.

Duval Gestion, représentée par Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Boucon Duval, ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Duval Gestion a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

La durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables ;

Non applicable.

Politique de Rémunération de Madame Pauline Boucon Duval, Gérante

Madame Pauline Duval bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

À ce titre Madame Pauline Boucon Duval ne perçoit qu'une rémunération fixe. Entre membres de la gérance, la rémunération variable visée à l'article 14.2 des statuts n'est attribuée qu'à Duval Gestion.

Autres éléments de rémunération :

Madame Pauline Boucon Duval ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. Elle ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Madame Pauline Boucon Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Madame Pauline Boucon Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

La durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables.

Non applicable.

Politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance

L'article 19 des statuts de la Société prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, sur avis du Comité des Rémunérations.

Lors de l'assemblée générale tenue le 26 juin 2014, le montant des jetons de présence (requalifiées de « rémunération ») à répartir au titre de l'exercice clos a été fixé à 250 000 euros. Aucune décision contraire n'est venue amender ce montant depuis.

Le Conseil de surveillance a décidé le 5 décembre 2023, sur avis du Comité des rémunérations, que la répartition de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance serait réalisée de la manière suivante pour l'exercice 2024 :

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ; et
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ;
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée au président du Comité d'investissement, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Politique de rémunération du Président du Conseil de surveillance

La société n'a pas prévu de politique de rémunération spécifique au Président du Conseil de surveillance qui bénéficie de la même politique de rémunération que l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, exposée ci-avant.

10.1.1.2.3 Éléments de rémunération et avantages de toute nature, versés ou attribués aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-9 I du Code de Commerce, applicables par renvoi de l'article L. 22-10-77 du même code, nous vous rendons compte, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, notamment de :

- la rémunération totale et des avantages de toute nature des mandataires sociaux, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de notre société ou d'une société dont notre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de notre société, versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé ou du même exercice, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions le cas échéant ;
- la proportion relative de la rémunération fixe et variable ;
- l'utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable, le cas échéant ;
- du montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de C.com. art. L 233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé ;
- les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements et les sommes susceptibles d'être versées à ce titre ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux et l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard du SMIC ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard du ratio d'équité (rapport au salaire minimum de croissance) ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance, mis au regard de la rémunération médiane des salariés de la société, sur une base équivalent temps plein, et des mandataires sociaux, ainsi que l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les éventuels critères de performance ont été appliqués ;
- la manière dont le vote de la dernière assemblée générale a été pris en compte ;
- tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième aliéna du III de l'article L. 22-10-76 ; et
- la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance entre les membres du Conseil de surveillance.

Les tableaux ci-après présentent les éléments de rémunération et avantage de toute nature, le cas échéant, versés ou attribués au titre de l'exercice 2023.

Remarque liminaire : les chiffres ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DE LA GÉRANCE

Rémunération de la Gérance <i>En milliers d'euros</i>	Exercice N-1		Exercice N	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés*
Rémunération fixe – article 14.1 des statuts	300	300	308	308
Rémunération variable – article 14.2.i des statuts	47	-	334	47
Rémunération variable – article 14.2.ii des statuts	501	501	88	88
Rémunération variable – article 14.2.iii des statuts	109	85	6	30
Total	957	886	736	473

* Montants versés lors de l'exercice N au titre de rémunérations N-1

Rémunérations perçues par les membres du Conseil de surveillance

Nous vous informons, conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Conseil a arrêté le principe d'une rémunération par personne calculée en fonction des participations effectives aux réunions du Conseil et des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations.

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ;
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ; et
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée à Monsieur Eric Ranjard, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Des rémunérations pour un montant brut de 155 K€ ont été comptabilisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les montants indiqués ci-dessous sont les montants bruts versés en K€.

Nom du mandataire social non dirigeant	Montants attribués au cours de l'exercice N-1	Montants versés Exercice N-1	Montants attribués au cours de l'exercice N	Montants versés au cours exercice N
<i>C. LOUIS-VICTOR</i>	12	12	12	12
E. RANJARD	29	29	25	25
L. LE CLAIR	16	16	14	14
SURAVENIR	8	8	6	6
JM. BOUKHERS	10	10	4	4
M. TOURNIER	12	12	10	10
H. GRIMALDI	16	16	12	12
PA. PERISSOL	10	10	8	8
A. TRISTANT	10	10	8	8
EUREPA DEV	8	8	8	8
BMR HOLDING	8	8	8	8
M. GRAFF	12	10	10	10
E. CHABAS	n/a	n/a	n/a	n/a
P. FRELEAU	2	2	2	2
L-V. DUVAL			10	10
A. BERNIA	10	10	6	6
BPVF M.REQUILLART	6	6	10	10
T. QUERNE	2	n/a	2	2
TOTAL	171	169	155	155

TABLEAU 3

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 5

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 6

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'est devenue disponible au cours de l'exercice.

TABLEAU 7

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 8

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société le contrôlant ou contrôlé par lui.

TABLEAU 9

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action n'a été attribuée gratuitement depuis 2012.

TABLEAU 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à Monsieur Éric Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Monsieur Éric Duval, Gérant	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	88	88
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	-	-
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	88	88

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Monsieur Eric Duval, gérant, ressort à 100 % sur l'année 2023. Aucune rémunération variable ne lui a été attribuée sur l'exercice 2023.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Eric Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,80 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Eric Duval et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 4,19 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Eric Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 2,32 sur l'exercice 2023.

Evolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23
Rémunération annuelle Éric Duval, gérant	88	89	90	90	88
Rémunération moyenne des salariés	81	75	87	59	49
Ratio rémunération moyenne	1,09	1,19	1,02	0,66	1,80
Salaire minimum de croissance	-	-	-	20	21
Ratio équité	-	-	-	4,56	4,19
Rémunération médiane des salariés	71	74	76	65	38
Ratio rémunération médiane	1,24	1,29	1,18	1,38	2,32

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Eric Duval en sa qualité de gérant a été adoptée à l'unanimité lors de l'assemblée générale annuelle en date du 8 juin 2023.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé.

Néant.

Eléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Duval Gestion, Gérant	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés*
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	158	158
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	334	47
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	88	88
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	6	30
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	586	323

* Montants versés lors de l'exercice 2023 au titre de rémunérations 2022.

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Duval Gestion par rapport à la rémunération variable, ressort à 37 % sur l'année 2023.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 11,96 sur l'année 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 27,90 sur l'année 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 15,42 sur l'année 2023.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23
Rémunération annuelle Duval Gestion	759	170	290	807	586
Rémunération moyenne des salariés	81	75	87	59	49
Ratio rémunération moyenne	9,4	2,25	3,32	13,57	11,96
Salaire minimum de croissance	-	-	-	20	21
Ratio équité	-	-	-	40,9	27,90
Rémunération médiane des salariés	71	74	76	65	38
Ratio rémunération médiane	10,7	2,29	3,81	12,43	15,42

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Boucon Duval en leur qualité de dirigeants a été adoptée à l'unanimité lors de l'Assemblée générale annuelle en date du 8 juin 2023.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à Madame Pauline Duval, gérante

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Madame Pauline Duval, Gérante	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	62	62
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	-	-
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	62	62

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Madame Pauline Duval, gérante, ressort à 100 % sur l'année 2023. Aucune rémunération variable ne lui a été attribuée sur l'exercice 2023.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Non applicable.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Pauline Boucon Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux.

Le ratio s'élève à 1,27 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Pauline Boucon Duval et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 2,95 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Pauline Boucon Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,63 sur l'exercice 2023.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23
Rémunération annuelle Pauline Boucon Duval, gérante	-	-	-	60	62
Rémunération moyenne des salariés	-	-	-	59	49
Ratio rémunération moyenne	-	-	-	1,01	1,27
Salaire minimum de croissance	-	-	-	20	21
Ratio équité	-	-	-	3,04	2,95
Rémunération médiane des salariés	-	-	-	65	38
Ratio rémunération médiane	-	-	-	0,92	1,63

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Voté à l'unanimité.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à Monsieur Christian Louis-Victor, président du Conseil de surveillance

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions

Le Président du Conseil de surveillance ne perçoit pas de rémunération spécifique au titre de son mandat de Président. Il perçoit uniquement la rémunération prévue pour les membres du Conseil de surveillance détaillée ci-dessus.

Monsieur Christian Louis-Victor, Président du Conseil de surveillance	Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération au titre de l'exercice	12	12
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	Néant	Néant
TOTAL	12	12

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

100 % de la rémunération attribuée à Monsieur Christian Louis-Victor Président du Conseil de surveillance, sur l'année 2023 dépend de sa présence aux réunions du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,24 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 0,57 sur l'exercice 2023.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,32 sur l'exercice 2023.

Evolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23
Rémunération annuelle Christian Louis-Victor	10	12	12	12	12
Rémunération moyenne des salariés	81	75	87	87	49
Ratio rémunération moyenne	0,12	0,16	0,14	0,2	0,24
Salaire minimum de croissance	-	-	-	20	21
Ratio équité	-	-	-	0,61	0,57
Rémunération médiane des salariés	71	74	76	65	38
Ratio rémunération médiane	0,14	0,16	0,16	0,18	0,32

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

Non applicable.

Manière dont le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

10.1.1.2.4 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

La Société n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres de la Gérance.

10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

10.1.2.1 Structure du capital

Le capital au 31 décembre 2023 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/23		31/12/23		31/12/22		31/12/22	
Duval Participations 3	2 440 414	16,16%	2 447 415	9,83%	2 433 414	15,93%	2 433 414	9,84%
Duval Participations	1 466 089	9,71%	2 830 536	11,36%	1 466 088	9,60%	2 773 721	11,21%
Groupe Duval	275 249	1,82%	529 987	2,13%	273 714	1,79%	511 305	2,07%
Duval Gestion	119 511	0,79%	174 425	0,70%	119 511	0,78%	174 425	0,71%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,20%	45 522	0,18%	23 020	0,15%	30 162	0,12%
Pad Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Sioul Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 739	0,03%	3 724	0,02%	7 239	0,03%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	2 635	0,01%	2 635	0,02%	2 635	0,01%
Eric Duval	17 001	0,11%	17 002	0,07%	1	0,00%	2	0,00%
Duval Investissements et participations	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	1	0,00%
Sous-total « Famille Eric Duval »	4 368 183	28,92%	6 072 405	24,38%	4 335 679	28,38%	5 950 046	24,05%
Pentagone Holding	821 178	5,44%	1 590 356	6,39%	769 178	5,03%	1 538 356	6,22%
Eurepa Dev SA	438 644	2,90%	877 288	3,52%	490 644	3,21%	742 142	3,00%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total « Famille Vergely »	1 260 473	8,35%	2 468 946	9,91%	1 260 473	8,25%	2 281 800	9,22%
BMR Holding	550 327	3,64%	966 441	3,88%	660 327	4,32%	1 084 074	4,38%
Bernard Robbe	96 682	0,64%	116 364	0,47%	26 348	0,17%	26 348	0,11%
Marianne Robbe Dencausse	65 493	0,43%	72 963	0,29%	7 914	0,05%	7 914	0,03%
Sous-total « Famille Robbe »	712 502	4,72%	1 155 768	4,64%	694 589	4,55%	1 118 336	4,52%
Daytona MRA SARL	1 008 618	6,68%	1 442 951	5,79%	1 008 618	6,60 %	1 442 951	5,83%
Sous-total « Famille Graff »	1 008 618	6,68%	1 442 951	5,79%	1 008 618	6,60%	1 442 951	5,83%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,26%	3 098 210	12,44%	1 549 105	10,14%	2 993 936	12,10%
Suravenir	552 607	3,66%	552 607	2,22%	552 607	3,62%	552 607	2,23%
Predica	3 091 338	20,47%	6 182 676	24,82%	3 091 338	20,24%	6 182 676	24,99%
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 560 067	16,95%	3 933 467	15,79%	2 784 351	18,23%	4 216 880	17,05%
Total	15 102 893	100%	24 907 030	100%	15 276 760	100%	24 739 232	100%

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2023.

10.1.2.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'action ou les conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

Aucune restriction statutaire n'est apportée à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

10.1.2.3 Participations directes ou indirectes dans le capital en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce, portées à la connaissance de la Société

Au cours de l'exercice, aucune déclaration de franchissement de seuil légal ou statutaire n'a été reçue par la Société.

10.1.2.4 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

Droit de vote double (articles 25.3 et 25.4 des statuts)

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

à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,

aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

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

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

Au 31 décembre 2023, il existait 9 804 137 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 19 608 274 voix.

Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par Duval Gestion, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution ainsi que le droit de désigner les gérants dans les conditions définies à l'article 13 des statuts.

10.1.2.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Au 31 décembre 2023, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société.

10.1.2.6 Accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a pas connaissance d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

10.1.2.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel de la Société.

10.1.2.8 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

10.1.2.9 Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

10.1.3 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la Société

Conformément à l'article L.22-10-12 du Code de commerce, applicable sur renvoi des articles L.22-10-78 et L.22-10-10 du même Code de commerce le conseil de surveillance a mis en place lors de sa séance du 16 juin 2022 une procédure permettant d'évaluer si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Cette procédure prévoit de dresser un inventaire des différentes conventions, de les faire qualifier en comité de qualifications des conventions. Les membres du comité de qualification ont la charge de rendre compte une fois par an au Comité d'audit et au Conseil de surveillance.

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce, il est fait mention ci-dessous des conventions conclues entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, suivant détail figurant en Annexe 2 :

- Avec la société **MDB Techniland** (383 602 778 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de gérant, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Contrats de domiciliation** aux termes desquels la société MDB Techniland fournit aux Sociétés Filiales la mise à disposition de bureaux ou salles de réunion, ainsi que l'activité de domiciliation d'entreprises commerciales ou artisanales, accompagnée de services divers optionnels.
- Avec la société **Groupe Duval** (444 523 567 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de Président, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Mandats de gestion** aux termes desquels la société Groupe Duval fournit aux Sociétés Filiales, pour l'ensemble immobilier que ces dernières mettent en location, ses compétences en matière d'assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives) et immobilière. En contrepartie de l'exécution de ces mandats, la société Groupe Duval perçoit, de chaque société filiale, une rémunération comprise entre 4,00 % et 7,00 % des loyers HT, TVA en sus, perçus par chaque société filiale.
Au titre de ces mandats, Groupe Duval pourra fournir des missions de commercialisation qui fera l'objet d'une facturation séparée.
 - **Conventions d'assistance** aux termes desquelles la société Groupe Duval fournit aux sociétés filiales des prestations en matière d'« asset management ». En contrepartie de l'exécution de ces conventions, la société Groupe Duval perçoit, de chaque société filiale, une rémunération de 4,00 % des revenus locatifs HT, TVA en sus, perçus par chaque société filiale ;
 - **Conventions de rémunération de caution** aux termes desquelles la société Groupe Duval, en contrepartie des engagements de caution personnelle et solidaire consentis aux crédits-bailleurs/prêteurs de certaines sociétés filiales dans le cadre de la mise en place des financements, perçoit, de ces mêmes sociétés filiales, une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus.

Le 20 février 2024

Le Conseil de surveillance

ANNEXE 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2023**Liste des mandats de Monsieur Éric Duval (Gérant)**

2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Co-Gérant
6R	SCI	491 428 637	Nanterre	Gérant
AIX ATRIUM INVEST	SCI	788 969 667	Nanterre	Co-Gérant
AIXINVEST FLORIDIANES	SCI	533 315 545	Nanterre	Co-Gérant
AIXINVEST DURANNE	SCI	889 153 888	Nanterre	Co-Gérant
ALENÇON OUEST	SCI	489 103 936	Nanterre	Co-Gérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Gérant
ANGELINA LAMENNAIS INVEST	SCI	829 583 236	Nanterre	Co-Gérant
ANTIBES INVEST	SAS	513 228 239	Nanterre	Président
AQUADIÉ	SAS	538 418 765	Nanterre	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	Nanterre	Co-Gérant
ARGENTAN INVEST	SCI	830 108 072	Nanterre	Co-Gérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	Nanterre	Gérant
BAS DU FORT INVEST	SCI	539 601 906	Pointe à Pitre	Gérant
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	Nanterre	Gérant
BENODET INVEST	SCI	501 277 594	Nanterre	Co-Gérant
BEYNOST DEVELOPPEMENT	SNC	445 384 464	Nanterre	Co-Gérant
BEYNOST INVEST	SCI	877 554 295	Nanterre	Co-Gérant
BEZIERS INVEST 2	SCI	834 651 044	Nanterre	Co-Gérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	Nanterre	Co-Gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST	SCI	822 655 858	Nanterre	Co-Gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	SCI	837 634 567	Nanterre	Co-Gérant
BOURGES INVEST 2	SCI	830 742 284	Nanterre	Co-Gérant
BOURGES INVEST 3	SCI	842 654 857	Nanterre	Co-Gérant
BREST INVEST	SCI	843 490 749	Nanterre	Co-Gérant
BREST INVEST 2	SCI	850 854 167	Nanterre	Co-Gérant
BUCHELAY INVEST	SCI	821 318 714	Nanterre	Co-Gérant
C2R	SARL	524 744 000	Aix-en-Provence	Gérant
CALAIS LOG INVEST	SCI	849 478 938	Nanterre	Co-Gérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 331 403	Nanterre	Co-Gérant
CARPENTRAS INVEST	SCI	828 958 785	Nanterre	Co-Gérant
CASTRES INVEST	SCI	838 937 746	Nanterre	Co-Gérant
CAUTERETS INVEST	SCI	500 691 423	Nanterre	Co-Gérant
CHAMBLINVEST	SCI	434 517 249	Nanterre	Co-Gérant
CHAMP D'OR INVEST	SCI	821 485 588	Nanterre	Co-Gérant
CHAMPNIERS INVEST	SCI	532 409 018	Nanterre	Co-Gérant
CHAMPNIERS INVEST 2	SCI	832 055 859	Nanterre	Co-Gérant
CHAMPNIERS INVEST 3	SCI	839 834 041	Nanterre	Co-Gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST	SCI	534 821 095	Nanterre	Co-Gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	SCI	845 081 819	Nanterre	Co-Gérant
CHAUNY INVEST	SCI	845 199 783	Nanterre	Co-Gérant
CHEVANNES INVEST	SCI	910 522 150	Nanterre	Co-Gérant
CHERBOURG INVEST HOLDING	SCI	524 848 793	Nanterre	Gérant
CLERMINVEST	SCI	438 757 940	Nanterre	Co-Gérant
COGNAC INVEST	SCI	808 233 209	Nanterre	Co-Gérant
COMBOIRE INVEST	SCI	937 696 848	Nanterre	Co-Gérant
COMBOURG INVEST	SCI	822 474 979	Nanterre	Co-Gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE	SCI	482 668 290	Nanterre	Gérant
COSMO INVEST	SCI	889 466 124	Nanterre	Co-Gérant
COUTANCES INVEST	SCI	835 220 898	Nanterre	Co-Gérant
COUTINVEST	SCI	879 933 406	Nanterre	Co-Gérant
CREUSINVEST	SCI	434 616 058	Nanterre	Co-Gérant

CREUSINVEST 2	SCI	440 297 745	Nanterre	Co-Gérant
DAD HOLDING	SAS	949 564 595	Nanterre	Président et Administrateur
DAMAZAN INVEST	SCI	822 719 175	Nanterre	Co-Gérant
DAUPHINE	SNC	425 116 316	Nanterre	Co-Gérant
SAINT PARRES INVEST	SCI	827 485 129	Nanterre	Co-Gérant
DINVEST	SAS	441 953 734	Nanterre	Président
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	Nanterre	Co-Gérant
DOTH INVEST	SCI	452 813 314	Nanterre	Gérant
DROMINVEST	SCI	829 990 753	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL CAPITAL 2	SARL	978 390 276	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	Nanterre	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	Nanterre	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS 3	SARL	894 285 519	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	Nanterre	Co-Gérant
DVL INVEST	SAS	829 796 697	Nanterre	Président
ECLATS INVEST 1	SCI	841 461 726	Nanterre	Co-Gérant
ECLATS INVEST 2	SCI	841 461 809	Nanterre	Co-Gérant
ECLAT INVEST 3	SCI	850 303 348	Nanterre	Co-Gérant
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Co-Gérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	Nanterre	Co-Gérant
ETREMBRIERES INVEST	SCI	847 915 394	Nanterre	Co-Gérant
EULALIE INVEST	SCI	518 004 957	Nanterre	Co-Gérant
EURL CAMPING DE KERLEYOU	SARL	391 677 473	Quimper	Co-Gérant
EVIAN INVEST	SCI	498 845 544	Nanterre	Co-Gérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	Nanterre	Co-Gérant
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Co-Gérant
FEDIMPEX	SARL	820 126 795	Nanterre	Co-Gérant
FERNEY INVEST	SCI	750 580 417	Nanterre	Co-Gérant
FEUCHEROLLES INVEST	SCI	789 824 265	Nanterre	Gérant
FFA HOLDING	SAS	841 146 665	Nanterre	Administrateur
FINAFRICA	SAS	838 664 340	Nanterre	Président
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Président
FLERS INVEST	SCI	490 826 153	Nanterre	Gérant
FONCIERE CERES	SARL	487 596 793	Nanterre	Gérant
FONCIERE DE LORRAINE	SCI	429 339 674	Nanterre	Co-Gérant
FONCIERE EURIVAL	SAS	822 503 157	Nanterre	Président
FONTAINE INVEST	SCI	790 084 123	Nanterre	Co-Gérant
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Co-Gérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	Nanterre	Co-Gérant
FROUARD-ISLE INVEST	SCI	442 889 408	Nanterre	Gérant
GAILLINVEST	SCI	419 974 613	Nanterre	Co-Gérant
GAUDENSINVEST	SCI	532 085 552	Nanterre	Co-Gérant
GIEN INVEST	SCI	821 256 237	Nanterre	Co-Gérant
GOLF ET LOISIRS	SARL	345 255 012	Nanterre	Co-Gérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Président
GROUPE SEPRIC - SOCIETE D'ETUDES DE PROMOTION ET DE REALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	SAS	528 665 443	Nanterre	Président
GUYINVEST	SCI	411 571 011	Nanterre	Co-Gérant
HAMEAU DE BEAUSEJOUR	SCI	478 170 251	Nanterre	Gérant
HAUTE ECLAIRE	SCI	428 197 156	Nanterre	Co-Gérant
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Président
HOLDING ODALYS CAMPING	SAS	918 446 733	Nanterre	Président
HOLDING TOURISME	SAS	434 940 656	Nanterre	Président
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	Nanterre	Co-Gérant

HYERES INVEST	SCI	907 697 072	Nanterre	Co-Gérant
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Co-Gérant
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	Nanterre	Gérant
JARDINS DE GARONNE INVEST	SCI	810 964 700	Nanterre	Co-Gérant
KERLYS ALIZES	SCCV	503 919 748	Fort-de-France	Gérant
KERLYS INVEST	SCI	753 621 259	Nanterre	Gérant
KERLANN INVEST	SCI	824 164 776	Nanterre	Co-Gérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	Nanterre	Gérant
SCI RSP Invest	SCI	851 797 241	Nanterre	Co-Gérant
LANNION INVEST	SCI	838 528 008	Nanterre	Co-Gérant
LANNION INVEST II	SCI	838 529 261	Nanterre	Co-Gérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	Nanterre	Co-Gérant
LAONINVEST 3	SCI	845 183 367	Nanterre	Co-Gérant
LA PIOLINE INVEST	SCI	514 685 833	Nanterre	Co-Gérant
LA ROSIERE INVEST	SCI	979 923 836	Nanterre	Co-Gérant
LE CORBIER INVEST	SCI	501 277 503	Nanterre	Co-Gérant
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	Nanterre	Gérant
LE VIGEN INVEST	SCI	789 027 174	Nanterre	Co-Gérant
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Co-Gérant
LENS INVEST 1	SCI	823 912 043	Nanterre	Co-Gérant
LENS INVEST 2	SCI	830 695 227	Nanterre	Co-Gérant
LEXY PARK INVEST	SCI	821 356 151	Nanterre	Co-Gérant
LIMOGES INVEST	SCI	822 643 482	Nanterre	Co-Gérant
LIMOGES LE VIGEN	SNC	431 775 725	Nanterre	Gérant
LISIEUX INVEST	SCI	828 974 147	Nanterre	Co-Gérant
LOCHES INVEST	SCI	814 748 109	Nanterre	Co-Gérant
LOGNES INVEST	SCI	842 649 923	Nanterre	Co-Gérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	Nanterre	Co-Gérant
LP INVEST	SCI	824 742 670	Nanterre	Co-Gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	Nanterre	Co-Gérant
MANDEL INVEST	SCI	878 435 288	Nanterre	Co-Gérant
MARNIVEST	SCI	834 753 758	Nanterre	Co-Gérant
MASH	SCI	424 496 123	Nanterre	Co-Gérant
MAUREPAS INVEST	SCI	527 977 276	Nanterre	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	Nanterre	Gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	Nanterre	Gérant
MERIBEL INVEST	SCI	514 957 190	Nanterre	Co-Gérant
MERIGNAC INVEST	SCI	451 884 399	Nanterre	Gérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	Nanterre	Gérant
MONTOIR INVEST	SARL	822 670 410	Nanterre	Co-Gérant
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	017 150 277	Nanterre	Co-Gérant
MUZILLAC INVEST	SCI	843 614 173	Nanterre	Co-Gérant
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	Nanterre	Co-Gérant
NOYAL INVEST	SCI	829 767 839	Nanterre	Co-Gérant
NOZAY INVEST	SNC	499 449 361	Nanterre	Co-Gérant
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	Nanterre	Président
P & C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Co-Gérant
PACE INVEST	SCI	822 486 684	Nanterre	Co-Gérant
PARIGNE INVEST	SCI	487 759 524	Nanterre	Co-Gérant
PARTHENAY INVEST	SCI	509 439 394	Nanterre	Co-Gérant
PARTICICAR	SARL	504 934 829	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & CAMPINGS	SAS	908 242 936	Nanterre	Directeur général
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Co-Gérant
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Co-Gérant
PATRIMOINE & GOLF 3	SAS	921 490 611	Nanterre	Président
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Gérant

PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Co-Gérant
PATRIMOINE & RESIDENCES	SASU	902 364 975	Nanterre	Président
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Co-Gérant
PAU INVEST	SCI	443 741 533	Nanterre	Co-Gérant
PELEGREEN'A	SARL	843 700 733	Nanterre	Co-Gérant
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Co-Gérant
PERRIERES INVEST	SCI	432 144 459	Nanterre	Co-Gérant
PERRINON INVEST	SAS	484 904 156	Nanterre	Président
PERRINON INVEST BUREAUX	SCI	501 447 890	Nanterre	Gérant
PIERRELAYE INVEST	SCI	789 027 299	Nanterre	Co-Gérant
PLAISIRINVEST	SCI	807 853 254	Nanterre	Co-Gérant
PLERIN INVEST	SCI	822 646 477	Nanterre	Co-Gérant
POITIERS EXTENSION INVEST	SNC	508 059 656	Nanterre	Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE	SCI	444 597 462	Nanterre	Co-Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 2	SCI	501 358 261	Nanterre	Co-Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 3	SCI	818 713 224	Nanterre	Co-Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 4	SCI	837 663 681	Nanterre	Co-Gérant
POITIERS POLE RESTAURATION	SCI	488 970 948	Nanterre	Gérant
PONTARLIER INVEST	SCI	793 185 869	Nanterre	Co-Gérant
PORT CAMARGUE INVEST	SNC	508 041 019	Nanterre	Co-Gérant
PUYMARET INVEST 1	SCI	525 137 535	Nanterre	Co-Gérant
REDON INVEST	SCI	829 073 451	Nanterre	Co-Gérant
REOF-EB	SARL	813 401 882	Nanterre	Gérant
RESIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	Nanterre	Co-Gérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	Nanterre	Gérant
ROCHAMBLY INVEST	SCI	438 142 382	Nanterre	Co-Gérant
ROMMAX 38	SCI	801 526 468	Nanterre	Co-Gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	Nanterre	Gérant
SAINT BRICE INVEST	SCI	889 919 031	Nanterre	Co-Gérant
SAINT HERBLAIN INVEST	SCI	842 649 881	Nanterre	Co-Gérant
SAINT LO INVEST	SCI	480 310 630	Nanterre	Co-Gérant
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Co-Gérant
SAINT-CHAMOND INVEST	SCI	823 831 785	Nanterre	Co-Gérant
SAINT JEAN DE LUZ INVEST	SCI	511 916 223	Nanterre	Co-Gérant
SAINT PAUL INVEST	SCI	910 423 193	Nanterre	Co-Gérant
SAINT-PIERRE INVEST	SCI	500 570 908	Nanterre	Co-Gérant
SALAISE INVEST	SCI	829 834 860	Nanterre	Co-Gérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	Nanterre	Co-Gérant
SALONINVEST	SCI	531 769 149	Nanterre	Co-Gérant
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	Nanterre	Co-Gérant
SAPI - SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	423 860 832	Nanterre	Co-Gérant
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	Nanterre	Gérant
SAPI INTER	SARL	803 405 976	Nanterre	Gérant
SARLAT FOUSSAT INVEST	SCI	534 765 276	Nanterre	Co-Gérant
SCI SAINTE-MAXIME INVEST	SCI	910 423 193	Nanterre	Co-Gérant
SCI RHUYS INVEST	SCI	921 690 012	Nanterre	Co-Gérant
SECOP	SNC	407 669 118	Nanterre	Gérant
SEEFAR HOLDING	SAS	750 636 151	Nanterre	Président
SEEFAR	SAS	789 862 463	Nanterre	Président
SEILH INVEST	SCI	983 162 462	Nanterre	Co-Gérant
SENART INVEST	SCI	910 517 861	Nanterre	Co-Gérant
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Co-Gérant
SERDILENS	SARL	820 871 945	Nanterre	Co-Gérant
SCI SIOUL	SCI	519 049 951	Nanterre	Gérant
SOISSONS INVEST	SCI	845 176 247	Nanterre	Co-Gérant
SO.PY.TEL	SNC	340 460 708	TARBES	Gérant

SOLAIRE OUEST INVESTISSEMENT	SARL	828 305 425	Nanterre	Co-Gérant
SPIM - SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	411 571 342	Nanterre	Co-Gérant
STRASBOURG INVEST	SCI	979 435 617	Nanterre	Co-Gérant
STUDIO PROD	SCI	433 698 313	Nanterre	Co-Gérant
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Gérant
TANNERIES INVEST	SNC	880 218 896	Nanterre	Co-Gérant
TERRASSES INVEST	SNC	444 539 019	Nanterre	Gérant
THONON INVEST	SCI	901 922 328	Nanterre	Co-Gérant
TINTENIAC INVEST	SCI	833 312 838	Nanterre	Co-Gérant
VALMEINIER INVESTISSEMENT	SCI	449 425 354	Nanterre	Co-Gérant
VANDOEUVRE INVEST	SCI	752 630 069	Nanterre	Co-Gérant
VANNES INVEST	SCI	832 312 838	Nanterre	Co-Gérant
VENCE INVEST	SCI	819 105 735	Nanterre	Co-Gérant
VIENNE JAZZ INVEST	SCI	501 333 843	Nanterre	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 2	SCI	512 706 680	Nanterre	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 3	SCI	518 859 541	Nanterre	Gérant
VILLABE INVEST	SCI	528 455 843	Nanterre	Co-Gérant
VILLABE POLE RESTAURATION INVEST	SCI	530 666 684	Nanterre	Co-Gérant
VILLE DU BOIS INVEST	SAS	538 372 145	Nanterre	Président
VILLENAVE INVEST	SCI	819 048 927	Nanterre	Co-Gérant
VITROLINVEST	SCI	437 734 858	Nanterre	Co-Gérant
VORLEN INVEST	SCI	788 675 114	Nanterre	Co-Gérant
W2N	SCI	490 824 976	Nanterre	Gérant
WAZIERS INVEST	SCI	823 177 936	Nanterre	Co-Gérant
WITTEN	SNC	789 027 224	Nanterre	Co-Gérant
WITTEN 2	SCI	832 038 772	Nanterre	Co-Gérant

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant.

Liste des mandats de Madame Pauline Boucon Duval (Gérante)

2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Co-Gérante
6R	SCI	491 428 637	Nanterre	Co-Gérante
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Co-Gérante
BARENTIN INVEST	SCI	887 863 116	Nanterre	Co-Gérante
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	Nanterre	Co-Gérante
BLUE GREEN	SNC	344 206 511	Nanterre	Co-Gérante
BLUE GREEN GOLF DE LYON CHASSIEU	SNC	814 375 291	Lyon	Co-Gérante
BLUE GREEN PAU-ARTIGUELOUVE	SNC	413 440 959	Nanterre	Co-Gérante
BLUE GREEN SAINT QUENTIN	SNC	413 440 983	Nanterre	Co-Gérante
BLUEGREEN GOLF DE ROCHEFORT	SARL	849 292 982	La Rochelle	Co-Gérante
COCOTIERS	SNC	501 608 517	Basse-Terre	Co-Gérante
BOOKANDGOLF	SNC	528 371 925	Nanterre	Co-Gérante
COMETE	SARL	830 702 205	Nanterre	Co-Gérante
COSTOCENTER INVEST	SAS	892 877 135	Nanterre	Présidente
COUTINVEST	SCI	879 933 406	Nanterre	Co-gérante
DF FINTECH	SARL	832 036 073	Nanterre	Co-gérante
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	Nanterre	Co-gérante
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Co-gérante
DUVAL CAPITAL 2	SARL	978 390 276	Nanterre	Co-Gérante
DUVAL FINANCEMENT AFRIQUE	SARL	841 557 143	Nanterre	Co-gérante
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	Paris	Directrice générale
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Co-gérante
DUVAL PARTICIPATIONS 3	SARL	894 285 519	Nanterre	Co-Gérante

DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	Nanterre	Co-gérante
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Co-gérante
EDUCATION VENTURES	SAS	917 502 569	Nanterre	Présidente
UGOLF ÎLE-DE-FRANCE NORD	SARL	529 566 648	Nanterre	Co-gérante
UGOLF ÎLE-DE-FRANCE SUD OUEST	SARL	537 415 713	Nanterre	Co-gérante
UGOLF METZ-CHERISEY	SARL	529 549 263	Nanterre	Co-gérante
FDF	SARL	435 158 373	Nanterre	Gérante
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Co-gérante
FEDIMPEX	SARL	820 621 126	Nanterre	Co-gérante
FIAC	SARL	442 945 895	Castres	Co-gérante
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Directrice générale
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Co-gérante
FORMULE GOLF	SNC	379 379 357	Nanterre	Co-Gérante
FORMULE GOLF LA MEJANNE	SNC	838 197 358	Bordeaux	Co-Gérante
GARDEN GOLF DE METZ TECHNOPOLE	SARL	490 495 116	Metz	Co-gérante
GOLF D'AQUITAINE	SARL	421 511 007	Nanterre	Co-gérante
GOLF DE LACANAU	SARL	528 373 087	Bordeaux	Co-gérante
UGOLF ÎLE-DE-FRANCE NORD OUEST SAINT OUEN L'AUMONE	SARL	443 100 268	Pontoise	Co-gérante
GOLF ET LOISIRS	SARL	345 255 012	Nanterre	Co-gérante
UGOLF VALESCURE	SARL	430 465 187	Nanterre	Co-gérante
GOLF PUBLIC DE NANCY PULNOY	SARL	383 650 017	Nancy	Co-Gérante
GOLFS DU SUD OUEST	SARL	402 329 825	Toulouse	Co-Gérante
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Directrice générale
GROUPE SEPRIC	SAS	528 665 433	Nanterre	Directrice générale
HOLDING BG GOLF	SAS	914 075 502	Nanterre	Présidente
IMDIRCO	SARL	797 699 931	Nanterre	Co-Gérante
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Co-Gérante
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	Nanterre	Co-Gérante
LE CLUB 42.67	SARL	515 166 494	Nanterre	Co-Gérante
LE CLUB GOLF	SARL	809 416 076	Nanterre	Co-Gérante
LE PUY INVEST	SCI	501 258 758	Nanterre	Co-Gérante
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Co-Gérante
MAUREPAS INVEST	SCI	527 977 276	Nanterre	Co-gérante
MONONOKE	SARL	833 172 521	Paris	Co-Gérante
NANTERRE LES GROUES INVEST	SCI	890 583 461	Nanterre	Co-Gérante
NICOT INVEST	SNC	843 730 045	Nanterre	Gérante
P&C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Co-Gérante
PAD INTER	SARL	803 435 577	Nanterre	Gérante
PAD INVEST	SARL	511 076 507	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE ET CAMPING	SAS	908 242 936	Nanterre	Présidente
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Co-gérante
PASSAGE DE LA VISITATION	SCI	818 684 078	Nanterre	Co-gérante
PATRIMOINE ET GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Co-gérante
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Co-gérante
PATRIMOINE ET GOLF 3	SAS	921 490 611	Nanterre	Directrice générale
PELEGRINA ASIA	SAS	878 101 351	Nanterre	Directrice générale
PONTIVY INVEST	SCI	820 578 383	Nanterre	Gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	Nanterre	Gérante
SAFOR	SA	782 006 779	Nanterre	Présidente du Conseil d'administration
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Co-gérante
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	Nanterre	Co-gérante
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	Nanterre	Co-Gérante
SARL EXPLOITATION LES MUIDS	SARL	911 407 914	Nanterre	Co-Gérante
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Co-gérante

SERDILENS	SARL	820 871 945	Nanterre	Co-gérante
SIPA	SARL	878 389 493	Nanterre	Co-gérante
SIPA 2	SARL	978 121 555	Nanterre	Co-Gérante
SOCIETE DU GOLF DE DUNKERQUE	SNC	539 289 504	Nanterre	Co-Gérante
SOCIETE DU GOLF DE RODEZ AGGLOMERATION	SNC	538 729 963	Rodez	Co-Gérante
SPIM	SARL	411 571 342	Nanterre	Co-gérante
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Co-gérante
THE EDITORIALIST	SAS	791 056 245	Paris	Membre
UGOLF	SAS	399 835 859	Nanterre	Présidente
UGOLF AMMERSCHWIHR	SARL	912 850 948	Nanterre	Co-Gérante
UGOLF AMNEVILLE	SARL	833 512 106	Nanterre	Co-Gérante
UGOLF BORDEAUX CAMEYRAC	SARL	808 539 530	Nanterre	Co-Gérante
UGOLF BOURGES	SARL	841 244 460	Nanterre	Co-gérante
UGOLF DEVELOPPEMENT	SARL	383 164 316	Nanterre	Co-gérante
UGOLF EST	SARL	795 129 261	Nanterre	Co-gérante
UGOLF GONESSE	SARL	434 583 878	Pontoise	Co-Gérante
UGOLF ÎLE-DE-FRANCE SUD	SARL	529 566 630	Nanterre	Co-gérante
UGOLF ISLE JOURDAIN	EUURL	432 486 389	Auch	Co-Gérante
UGOLF ÎLE-DE-FRANCE	SARL	529 566 606	Nanterre	Co-gérante
UGOLF OUEST	SARL	519 654 123	Nanterre	Co-gérante
UGOLF RARAY	SARL	752 553 560	Nanterre	Co-gérante
UGOLF RHONE-ALPES	SARL	791 259 591	Nanterre	Co-gérante
UGOLF THIONVILLE	SARL	879 944 205	Nanterre	Co-Gérante
UGOLF VILLENAVE	EUURL	829 704 238	Nanterre	Co-gérante
VERT FOREZ	SNC	529 361 560	Saint-Étienne	Co-Gérante
UGOLF LONGWY	SARL	533 881 264	Briey	Co-Gérante
UGOLF TOULOUSE TEOULA	SARL	804 494 706	Nanterre	Co-Gérante

Liste des mandats de Monsieur Christian Louis-Victor (Président du Conseil de surveillance)

BELLECHASSE (Groupe Constructa)	SA	332 235 423	Paris	Administrateur indépendant
CLV DEVELOPPEMENT	SARL	398 853 044	Nanterre	Gérant
BPCE SOLUTIONS IMMOBILIERS	SA	405 244 492	Paris	Administrateur indépendant
EQUILIBRE DES ENERGIES	Association	W751 208 232	Paris	Administrateur membre du Comité de direction
FINANCIERE QUARRE	SA	382 623 734	Paris	Administrateur
GROUPE ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières)	Association	11 753 554 875	Paris	Président du Conseil d'administration
SUM TECH	SA	785 820 754	Sedan	Administrateur

Liste des mandats de Madame Lydia Le Clair (membre du Conseil de surveillance)

2L PARTNERS	SARL	918 839 903	Antibes	Gérante
CHANCEL	SNC	818 192 395	Antibes	Co-Gérante
CIXIS	SAS	440141620	Nanterre	Gérante
COMETE	SARL	830 702 205	Nanterre	Co-Gérante
ERQUY INVEST	SCI	913 770 400	Nanterre	Co-Gérante
EURL CAMPING DE KERLEYOU	SARL	391 677 473	Quimper	Co-Gérante
EYRIEUX INVEST	SCI	919 125 286	Nanterre	Co-Gérante
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Directrice générale
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Directrice générale
HOLDING GOLF	SAS	495295446	Nanterre	Directrice générale
MANAGEMENT ET GESTION	SARL	417 890 241	Nanterre	Gérante
MANAGEMENT ET GESTION 2	SARL	834 183 584	Nanterre	Gérante
OPALEEN	SARL	789 349 008	Rennes	Gérante
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE & PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501489223	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Gérante
PG INVEST	SCI	882 692 197	Antibes	Gérante

SCI DES COMBES	SCI	380 356 691	Antibes	Gérante
SINEQUANONE	SARL	480 107 226	Rennes	Gérante
LA TRANCHE INVEST	SCI	948 601 687	Nanterre	Co-Gérante
HAMEAU DE BEAUSEJOUR	SCI	478 170 251	Paris	Co-Gérante

Liste des mandats de Monsieur Éric Ranjard (membre du Conseil de surveillance)

U 3 C	SARL	484 800 677	Paris	Gérant
RESERVOIR U3C	SC	494 605 900	Paris	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Louis-Victor Duval (membre du Conseil de surveillance)

2D AMENAGEMENT	SAS	829 975 424	Paris	Président
AFRIC'IMPACT	SAS	901 303 156	Nanterre	Directeur général
ALAMO REGIONS	SAS	979 961 059	Paris	Président
ALAMO	SAS	432 108 561	Paris	Président
CIXIS	SARL	440 141 620	Paris	Co-Gérant
CONQUINVEST	SARL	443 255 963	Nanterre	Co-Gérant
DAD HOLDING	SAS	949 564 595	Nanterre	Administrateur
DE L'INTENDANCE	SARL	818 521 312	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL COMMERCIALISATION	SAS	982 620 627	Paris	Président
DUVAL CONSEIL	SAS	507 556 926	Paris	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT CARAIBES	SARL	493 977 433	Paris	Co-Gérant
DUVAL DEVELOPPEMENT	SAS	408 723 187	Paris	Président
DUVAL ENERGIES DEVELOPPEMENT	SARL	979 339 439	Nanterre	Co-Gérant
DUVAL ENERGIES	SAS	915 344 279	Nanterre	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS DIP	SARL	448 663 815	Nanterre	Co-Gérant
GEX AMENAGEMENT	SARL	841 411 598	Nanterre	Co-Gérant
HOLDING BG GOLF	SAS	914 075 502	Nanterre	Directeur général
JAPONAISE	SNC	490 350 709	Basse-Terre	Co-Gérant
LEROUX INVEST	SCI	843 045 030	Nanterre	Co-Gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	Paris	Co-Gérant
MAITRISE D'OUVRAGE BATIMENT ET AGENCEMENT SARL M.O.B.A.T	SARL	397 650 722	Nanterre	Co-Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	Nanterre	Co-Gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	Paris	Co-Gérant
PATRIMOINE ET ENERGIES	SARL	979 339 215	Nanterre	Co-Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Co-Gérant
REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	Nanterre	Gérant
SAPI INTER	SARL	803 405 976	Nanterre	Co-Gérant
SBH 4	SNC	520 469 438	Basse-Terre	Co-Gérant
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Co-Gérant
SIOUL INTER	SARL	804 387 736	Nanterre	Co-Gérant
SIOUL INVEST	SARL	514 990 407	Nanterre	Gérant
SIOUL	SCI	519 049 951	Nanterre	Co-Gérant
SIPA 2	SARL	978 131 555	Nanterre	Co-Gérant
SIPA	SARL	878 389 493	Nanterre	Co-Gérant

**Liste des mandats de Monsieur Thomas Guyot
(représentant de Suravenir, membre du Conseil de surveillance)**

24 KERBONNE	SCI	888 058 849	Brest	Gérant
ARKÉA	SA	818 373 250	Brest	Représentant de Suravenir au CA
ARKEA REAL ESTATE	SAS	798 456 810	Paris	Président du Conseil d'administration
ARKEA REIM	SAS	894 009 687	Paris	Président du Conseil d'administration
CHÂTEAU CALON SEGUR	SAS	752 806 240	Paris	Membre du Conseil d'Administration
LES TERROIRS DE SURAVENIR	SAS	818373227	Brest	Membre du Comité de surveillance
PROGRESSION PIERRE	SCI	449 384 494	Brest	Co-gérant jusqu'en janvier 2023
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	SA	572 182 269	Paris	Représentant permanent de Suravenir au Conseil d'administration
SURAVENIR PIERRE	SCI	394 465 892	Brest	Gérant jusqu'en janvier 2023
SWEN CAPITAL PARTNERS	SA	803 812 593	Paris	Administrateur, Vice-Président du Conseil d'administration
YOMONI	SAS	811 266 170	Paris	Membre du Comité de surveillance

**Liste des mandats de Madame Marie-Noëlle Vergely
(représentant d'Eurepa Dev SA, membre du Conseil de surveillance)**

EUREPA DEV SA	SA	B 173905	Luxembourg	Administrateur
---------------	----	----------	------------	----------------

**Liste des mandats de Madame Audrey Chatain
(représentant de BMR Holding, membre du Conseil de surveillance)**

BMR HOLDING	SAS	434 490 215	Lyon	Directrice générale
AUDIREV	SAS	453 413 411	Lyon	Présidente
ALEXA	SARL	484 339 742	Lyon	Gérante
GCR SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE	SAS	315 483 644	Lyon	Directrice générale

Liste des mandats de Madame Margaux Graff (membre du Conseil de surveillance)

CHARLOTTE	SARL	453 415 028	Paris	Gérante
DA.BE.OL.PA	SARL	403 688 526	Paris	Gérante
SARATOGA	SCI	485 124 630	Paris	Gérante
MUNCIE	SCI	492 669 122	Paris	Gérante
NEYAA	SAS	832 280 036	Paris	Gérante
SHADDAI	SAS	831 524 442	Paris	Gérante
DENARO	SARL	797 402 096	Paris	Gérante
MUSE	SAS	885 330 787	Paris	Gérante

Liste des mandats de Madame Marie Monnet (membre du Conseil de surveillance)

HÔTELIÈRE DE LA RUE DE JARENTE	SAS	682 021 894	Paris	Présidente
KIARA	SARL	532 209 459	Paris	Gérante
LKM	SARL	851 754 580	PARIS	Gérante
LOU	SC	799 996 848	Paris	Gérante
OWLAM	SARL	892 984 774	Saint-Barthélemy	Gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	Boulogne-Billancourt	Gérante
SARL MAINTENANCES SERVICES	SARL	393 268 883	Saint-Barthélemy	Gérante
SCI DU 36 RUE DES AMIRAUX MEQUETS	SCI	429 072 721	Coutances	Gérante
CARON	SARL	507 981 108	Paris	Gérante
CARON	SCI	508 417 987	Paris	Gérante
QIRAH	SAS	952 535 037	Paris	Présidente
JOLIAA	SAS	500 790 928	Paris	Présidente

**Liste des mandats de Monsieur Hugues Grimaldi
(représentant de Predica, membre du Conseil de surveillance)**

CAA STERN	SARL	FN554091	Vienne (Autriche)	Co-gérant
EUROMARSEILLE 1	SCI	499 432 631	Paris	Co-gérant
EUROMARSEILLE 2	SCI	499 436 194	Paris	Co-gérant
EUROMARSEILLE INVEST	SARL	502 252 241	Paris	Co-gérant
EUROMARSEILLE PK	SCI	499 537 314	Paris	Co-gérant
GHD BUREAUX	SCI	804 490 407	Paris	Gérant
GHD COMMERCE	SAS	534 628 367	Paris	Président du Conseil d'Administration
GHD HABITATION	SCI	804 490 589	PARIS	Gérant
GHD OPCO HOTEL	SAS	810 468 454	PARIS	Administrateur
GHD PROPCO HOTEL	SCI	804 721 850	PARIS	Gérant
OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL	SPPICAV	329 255 0496	Paris	Administrateur
OPCI GHD	SPPICAV	810 492 801	PARIS	Administrateur
OPCI LAPILLUS 1	SPPICAV	522 857 135	Paris	Administrateur
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
PREDICARE	SARL	B 118 926	Luxembourg	Co-gérant

Liste des mandats de Monsieur Emmanuel Chabas (membre du Conseil de surveillance)

ACCORINVEST GROUP	SA		Luxembourg	Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit
ADVISORY COMMITTEE DU FONDS ARDIAN			Luxembourg	Représentant de Predica
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Membre du Conseil d'Administration
ARGAN	SA	393 430 608	Paris	Censeur au Conseil de Surveillance
B2 HOTEL INVEST	SPPICV	789 002 235	Paris	Membre du Conseil d'Administration
CA RESIDENCES SENIORS	SAS	532 219 151	Paris	Président
CAA STERN GMBH	GmBh		Autriche	Co-gérant
CAMP INVEST	SPPICV	532 325 255	Paris	Membre du Conseil d'Administration
CARMILA	SA	798 904 025	Nanterre	Représentant permanent d'un Membre du Conseil d'Administration
CENTRAL	SICAF		Italie	Administrateur
COVIVIO HOTELS	SCA	955 515 895	Paris	Membre du Conseil de Surveillance
COVIVIO IMMOBILIEN	GMBH		Allemagne	Membre du Conseil de Surveillance
DEFENSE CB3	SAS		Paris	Représentant de Predica
FFA				Membre du Comité Immobilier
FREY RETAIL VILLEBON	SCI	817 676 240	Reims	Représentant de Predica
HDP BUREAUX	SC	815 231 923	Paris	Gérant
HDP HOTEL	SC	815 231 972	Paris	Gérant
HDP LA HALLE	SC	815 232 087	Paris	Gérant
HEART OF LA DÉFENSE	SCI	497 768 614	Paris	Membre du Comité stratégique
HOLDING EUROMARSEILLE	SAS	532 257 458	Paris	Président
ICADE	SA	582 074 944	Paris	Membre du Conseil d'Administration et du Comité des Nominations et Rémunérations
ICADE SANTE	SAS	318 251 600	Paris	Membre du Comité de Supervision
IMEFA 1	SCI	345 036 982	Paris	Gérant
IMEFA 10	SCI	348 535 006	Paris	Gérant
IMEFA 100	SC	421 262 247	Paris	Gérant
IMEFA 101	SC	421 262 031	Paris	Gérant
IMEFA 102	SC	421 265 133	Paris	Gérant
IMEFA 103	SC	421 265 158	Paris	Gérant
IMEFA 104	SC	421 264 284	Paris	Gérant

IMEFA 105	SC	421 264 771	Paris	Gérant
IMEFA 107	SC	421 263 286	Paris	Gérant
IMEFA 108	SC	421 264 581	Paris	Gérant
IMEFA 109	SC	421 264 219	Paris	Gérant
IMEFA 11	SCI	349 815 928	Paris	Gérant
IMEFA 110	SC	421 263 773	Paris	Gérant
IMEFA 112	SC	432 513 638	Paris	Gérant
IMEFA 113	SC	432 489 763	Paris	Gérant
IMEFA 115	SC	432 489 862	Paris	Gérant
IMEFA 116	SC	432 513 141	Paris	Gérant
IMEFA 117	SC	432 513 059	Paris	Gérant
IMEFA 118	SC	432 512 945	Paris	Gérant
IMEFA 12	SCI	349 815 779	Paris	Gérant
IMEFA 120	SC	432 484 863	Paris	Gérant
IMEFA 121	SC	434 770 244	Paris	Gérant
IMEFA 122	SC	434 771 085	Paris	Gérant
IMEFA 123	SC	434 770 392	Paris	Gérant
IMEFA 126	SC	434 770 525	Paris	Gérant
IMEFA 128	SC	434 770 723	Paris	Gérant
IMEFA 129	SC	434 770 806	Paris	Gérant
IMEFA 13	SCI	349 815 985	Paris	Gérant
IMEFA 131	SC	434 771 010	Paris	Gérant
IMEFA 132	SC	434 770 335	Paris	Gérant
IMEFA 140	SC	434 771 366	Paris	Gérant
IMEFA 148	SCI	804 601 300	Paris	Gérant
IMEFA 149	SCI	804 749 877	Paris	Gérant
IMEFA 150	SCI	804 607 497	Paris	Gérant
IMEFA 155	SCI	804 517 829	Paris	Gérant
IMEFA 158	SC	812 503 654	Paris	Gérant
IMEFA 159	SC	812 503 738	Paris	Gérant
IMEFA 16	SCI	351 294 970	Paris	Gérant
IMEFA 161	SCI	812 619 047	Paris	Gérant
IMEFA 162	SCI	812 619 112	Paris	Gérant
IMEFA 163	SCI	812 619 153	Paris	Gérant
IMEFA 164	SCI	812 619 187	Paris	Gérant
IMEFA 165	SCI	812 619 195	Paris	Gérant
IMEFA 169	SCI	815 232 129	Paris	Gérant
IMEFA 17	SCI	351 295 175	Paris	Gérant
IMEFA 170	SCI	815 232 210	Paris	Gérant
IMEFA 171	SCI	818 269 896	Paris	Gérant
IMEFA 172	SCI	818 274 623	Paris	Gérant
IMEFA 173	SCI	818 274 672	Paris	Gérant
IMEFA 175	SCI	818 381 055	Paris	Gérant
IMEFA 176	SCI	818 404 287	Paris	Gérant
IMEFA 177	SCI	818 551 392	Paris	Gérant
IMEFA 178	SCI	818 401 804	Paris	Gérant
IMEFA 179	SCI	818 403 586	Paris	Gérant
IMEFA 18	SCI	351 978 424	Paris	Gérant
IMEFA 180	SCI	818 241 804	Paris	Gérant
IMEFA 181	SCI	825 284 045	Paris	Gérant
IMEFA 182	SCI	825 283 963	Paris	Gérant
IMEFA 183	SCI	825 284 144	Paris	Gérant
IMEFA 184	SCI	825 284 110	Paris	Gérant
IMEFA 185	SCI	825 287 626	Paris	Gérant
IMEFA 186	SCI	825 377 450	Paris	Gérant
IMEFA 187	SCI	825 377 484	Paris	Gérant
IMEFA 188	SCI	825 571 803	Paris	Gérant
IMEFA 189	SCI	825 377 500	Paris	Gérant
IMEFA 190	SCI	825 379 860	Paris	Gérant
IMEFA 192	SCI	852 274 430	Paris	Gérant
IMEFA 193	SCI	852 295 799	Paris	Gérant
IMEFA 194	SCI	852 297 605	Paris	Gérant
IMEFA 195	SCI	852 277 748	Paris	Gérant
IMEFA 196	SCI	852 291 996	Paris	Gérant
IMEFA 198	SCI	852 275 189	Paris	Gérant
IMEFA 199	SCI	852 275 270	Paris	Gérant
IMEFA 2	SC	347 448 730	Paris	Gérant
IMEFA 20	SCI	351 978 457	Paris	Gérant
IMEFA 201	SCI	852 277 920	Paris	Gérant
IMEFA 203	SCI	878 557 776	Paris	Gérant
IMEFA 204	SCI	878 558 568	Paris	Gérant

IMEFA 205	SCI	878 638 675	Paris	Gérant
IMEFA 206	SCI	878 598 572	Paris	Gérant
IMEFA 207	SCI	878 557 909	Paris	Gérant
IMEFA 208	SCI	878 559 806	Paris	Gérant
IMEFA 209	SCI	878 559 756	Paris	Gérant
IMEFA 211	SCI	878 559 673	Paris	Gérant
IMEFA 212	SCI	878 559 889	Paris	Gérant
IMEFA 22	SCI	351 978 499	Paris	Gérant
IMEFA 25	SCI	351 978 622	Paris	Gérant
IMEFA 3	SC	347 448 896	Paris	Gérant
IMEFA 32	SC	384 760 419	Paris	Gérant
IMEFA 33	SC	384 760 435	Paris	Gérant
IMEFA 34	SC	384 760 492	Paris	Gérant
IMEFA 35	SC	384 760 534	Paris	Gérant
IMEFA 36	SC	393 399 910	Paris	Gérant
IMEFA 37	SC	393 399 845	Paris	Gérant
IMEFA 38	SC	393 399 951	Paris	Gérant
IMEFA 39	SC	393 399 753	Paris	Gérant
IMEFA 4	SC	347 448 821	Paris	Gérant
IMEFA 42	SC	395 307 812	Paris	Gérant
IMEFA 43	SC	395 306 020	Paris	Gérant
IMEFA 44	SC	395 307 929	Paris	Gérant
IMEFA 45	SC	395 293 020	Paris	Gérant
IMEFA 47	SC	395 291 354	Paris	Gérant
IMEFA 48	SC	395 291 719	Paris	Gérant
IMEFA 49	SC	395 293 319	Paris	Gérant
IMEFA 5	SCI	349 106 096	Paris	Gérant
IMEFA 50	SC	395 293 228	Paris	Gérant
IMEFA 51	SCI	399 179 134	Paris	Gérant
IMEFA 52	SCI	399 181 312	Paris	Gérant
IMEFA 53	SCI	399 180 553	Paris	Gérant
IMEFA 54	SCI	399 180 322	Paris	Gérant
IMEFA 57	SCI	399 179 340	Paris	Gérant
IMEFA 58	SCI	399 182 351	Paris	Gérant
IMEFA 6	SCI	348 535 352	Paris	Gérant
IMEFA 60	SCI	399 179 852	Paris	Gérant
IMEFA 61	SCI	401 380 043	Paris	Gérant
IMEFA 62	SC	401 379 888	Paris	Gérant
IMEFA 63	SC	401 379 581	Paris	Gérant
IMEFA 64	SC	401 379 326	Paris	Gérant
IMEFA 66	SC	401 378 641	Paris	Gérant
IMEFA 67	SC	401 378 757	Paris	Gérant
IMEFA 68	SC	401 378 880	Paris	Gérant
IMEFA 69	SC	401 379 037	Paris	Gérant
IMEFA 72	SC	402 865 836	Paris	Gérant
IMEFA 73	SC	402 865 711	Paris	Gérant
IMEFA 74	SC	402 871 966	Paris	Gérant
IMEFA 76	SC	402 865 182	Paris	Gérant
IMEFA 77	SC	402 866 370	Paris	Gérant
IMEFA 78	SC	402 866 339	Paris	Gérant
IMEFA 79	SC	402 871 123	Paris	Gérant
IMEFA 8	SCI	348 535 121	Paris	Gérant
IMEFA 80	SC	402 871 818	Paris	Gérant
IMEFA 81	SC	411 929 730	Paris	Gérant
IMEFA 82	SC	411 863 681	Paris	Gérant
IMEFA 83	SC	411 863 657	Paris	Gérant
IMEFA 84	SC	412 054 694	Paris	Gérant
IMEFA 85	SC	411 854 995	Paris	Gérant
IMEFA 89	SC	411 854 490	Paris	Gérant
IMEFA 9	SCI	348 535 063	Paris	Gérant
IMEFA 91	SC	415 368 455	Paris	Gérant
IMEFA 92	SC	415 373 448	Paris	Gérant
IMEFA 96	SC	415 369 750	Paris	Gérant
IMEFA 97	SC	415 374 248	Paris	Gérant
IMEFA 98	SC	415 373 877	Paris	Gérant
IRIS HOLDING	SAS	525 257 176	Paris	Membre du Conseil d'Administration
IRIS HOLDING FRANCE	SAS	525 257 176	Paris	Président du Comité de partenariat
IRIS INVEST	SPICV	528 722 713	Paris	Membre du Conseil d'Administration
L2A SA	SA		Luxembourg	Gérant

L2B SA	SA		Luxembourg	Gérant
LYON TONY GARNIER	SCI	804 490 084	Paris	Gérant
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	OPCI	882 460 082	Paris	Membre de l'Advisory Board
OPCI CAA COMMERCE 2	SPPICV	538 306 770	Paris	Représentant permanent de Predica
OPCI CAA COMMERCE 2	OPCI	538 306 770	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	OPCI	844 619 650	Paris	Administrateur
OPCI LAPILLUS 1	SPPICV	751 395 013	Paris	Administrateur
OPCI MASSY BUREAUX	OPCI	808 634 919	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI MESSIDOR	SPPICV	534 717 046	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI PREDICA BUREAUX	SPPICV	522 856 905	Paris	Représentant permanent de Predica au CA
OPCI PREDICA COMMERCE	SPPICV	525 387 072	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI PREDICA HABITATION	SPPICV	522 857 135	Paris	Représentant de la SCI IMEFA 34
PORTE DES LILAS FRERES FLAVIENS	SCI	493 179 485	Paris	Gérant
RESICO	SAS	401 379 128	Paris	Président
SAS 59-61 RUE LAFAYETTE	SAS	528 440 936	Paris	Président
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	SAS	524 201 985	Paris	Président
SAS COMMERCE 1	SAS	909 564 932	Paris	Président
SAS COMMERCE 2	SAS	909 983 975	Paris	Président
SAS CRISTAL	SAS	807 788 690	Paris	Administrateur
SAS PREIM HEALTHCARE	SAS	820 209 674	Paris	Membre du Conseil de Surveillance
SCI « FEDERALE PEREIRE VICTOIRE »	SCI	400 229 944	Paris	Gérant
SCI « FEDERLOG »	SCI	439 426 354	Paris	Gérant
SCI « FEDERPIERRE MICHAL »	SCI	403 566 839	Paris	Gérant
SCI « FEDERPIERRE »	SCI	402 697 874	Paris	Gérant
SCI « GRENIER VELLEFAUX »	SCI	398 113 092	Paris	Gérant
SCI « VICQ D'AZIR » - VELLEFAUX	SC	351 242 177	Paris	Gérant
SCI « VICQ NEUILLY »	SC	408 631 059	Paris	Gérant
SCI 11 PLACE DE L'EUROPE	SCI	528 694 953	Paris	Gérant
SCI 1-3 PLACE VALHUBERT	SC	438 840 597	Paris	Gérant
SCI ACADEMIE MONTRouGE	SCI	851 586 321	Paris	Représentant de Predica et Spirica
SCI AEV CA	SCI	825 377 484	Paris	Gérant
SCI AEV CA 2	SCI	914 702 014	Paris	Gérant
SCI DS CAMPUS	SCI	434 771 218	Paris	Gérant
SCI DAHLIA	SCI	537 443 277	Paris	Gérant
SCI FEDER LONDRES	SCI	433 971 298	Paris	Gérant
SCI FEDERALE VILLIERS	SCI	422 505 776	Paris	Gérant
SCI FEDERIMMO	SCI	478 735 541	Paris	Gérant
SCI FEDERPIERRE CAPUCINES	SC	410 803 217	Paris	Gérant
SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT	SC	419 556 196	Paris	Gérant
SCI FEDERPIERRE UNIVERSITE	SC	420 241 630	Paris	Gérant
SCI HOLDING DAHLIA	SCI	535 307 268	Paris	Président du Comité de Partenariat et membre du CA
SCI IMEFA 174	SCI	818 274 714	Paris	Gérant
SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO	SCI	402 765 283	Paris	Gérant
SCI MEDIBUREAUX	SC	444 031 470	Paris	Gérant
SCI MEDIC HABITATION	SCI	320 141 484	Paris	Gérant
SCI NEW VELIZY	SCI	434 771 291	Paris	Gérant
SCI TOUR MERLE	SCI	753 114 610	Paris	Représentant de Predica
SPIRICA BOISSEAU	SCI	852 300 995	Paris	Gérant
SPIRICA NICE JOIA	SCI	878 548 460	Paris	Gérant
UNIPIERRE ASSURANCE	SCPICV	382 148 302	Paris	Représentant permanent de Predica Membre du Conseil de Surveillance
VILLAGE VICTOR HUGO	SC	428 737 241	Paris	Gérant
VILLEURBANNE LA SOIE ILOT H	SCI	804 603 736	Paris	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Pierre-André Périssol (membre du Conseil de surveillance)

ATELIER INTERCOMMUNAL DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE	ASSOCIATION		Cergy-Pontoise	Président
SCCI ARCADE	SA COOPÉRATIVE	572 179 828	Paris	Administrateur
CENTRE HOSPITALIER MOULINS/YSEURE	ETABLISSEMENT D'HOSPITALISATION			Membre du conseil de Surveillance
FEDERATION DES VILLES ET METIERS D'ART	ASSOCIATION			Membre du Conseil de Surveillance
CROIX ROUGE HABITAT	SA	552 094 476	Paris	Vice-Président

Liste des mandats de Madame Aurélie Tristant (membre du Conseil de surveillance)

LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER CONSEIL (LBPIC)	SAS	514 619 303	Paris	Présidente
LOUVRE BANQUE PRIVEE	SA	384 282 968	Paris	Membre du Directoire

Liste des mandats de Monsieur Axel Bernia (membre du Conseil de surveillance)

AF F HOLDING	AG	CH-020.3.040.929-7	Lausanne, Suisse	Président du Conseil d'administration
AF FT	AG	CH-020.3.040.967-5	Lausanne, Suisse	Président du Conseil d'administration
BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT	SA	378 537 690	Paris	Directeur général délégué
B-SIDE SAS	SAS	807 913 942	Paris	Président
CERES INVEST	BV	0775 683 264	Roeselare, Belgique	Président du Board (Conseil de surveillance)
COOPTALIS	SAS	753 670 306	Lille métropole	Président du Conseil de surveillance
ECF TOPCO	SAS	952 919 264	Évry	Membre du Conseil de surveillance
EQUIVALENZA INTERNATIONAL GROUPE	SL	B-99365017	L'Hospitalet de Llobregat, Espagne	Membre du Comité d'administration
EQUIVALENZA AMERICA CORPORATION	SL	B-99370355	L'Hospitalet de Llobregat, Espagne	Membre du Comité d'administration
EQUIVALENZA RETAIL	SL	B-99307324	L'Hospitalet de Llobregat, Espagne	Membre du Comité d'administration
EQUIVALENZA EUROPEAN UNIO	SL	B-99370371	L'Hospitalet de Llobregat, Espagne	Membre du Comité d'administration
FRANCE HOSPITALITY INVESTMENT	SAS	853 250 077	Paris	Membre du Conseil de surveillance
GROUPE GUEMAS	SAS	903 288 801	Nantes	Président du Comité de surveillance
LET'S GO FITNESS HOLDING	SA	CH-550.1.095.779-6	Lausanne, Suisse	Président du Conseil d'administration
LGF ACO	AG	CH-217.3.568.234-1	Lausanne, Suisse	Administrateur
LGF GROUP EQUITY	AG	CH-217.3.568.232-5	Lausanne, Suisse	Administrateur
NAXICAP PARTNERS	SA	437 558 893	Paris	Membre du Directoire
WEBINFLUENCE GROUPE AS		12060941	Tallin, Estonie	Membre du Conseil de surveillance

Liste des mandats de Monsieur Mathieu Requillart

(représentant Banque Populaire Val de France, membre du Conseil de surveillance)

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SA	549 800 373	Versailles	Directeur général
FINANCIERE VECTEUR	SASU	402 673 719	Versailles	Membre du Comité de direction
NATIXIS WEALTH MANAGEMENT	SA	306 063 355	Paris	Administrateur
INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE	INSTITUT DE PREVOYANCE	NA	NA	Administrateur
RETRAITE SUPPLEMENTAIRE BANQUE POPULAIRE	SA	844 697 540	Nanterre	Administrateur
OUEST CROISSANCE GESTION	SAS	440 297 935	NANTES	Administrateur
BPCE INFOGERANCE ET TECHNOLOGIES	GIE	812 773 711	Paris	Administrateur
BPCE SOLUTIONS INFORMATIQUES	SNC	538 592 312	Paris	Administrateur

ANNEXE 2 : Conventions conclues avec les sociétés filiales de la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-3-4 2° du Code de commerce

	Contrat de domiciliation	Mandat de gestion locative	Convention d'assistance d'« Asset »	Convention de rémunération de caution
ALENÇON OUEST				
ANNEMASSE INVEST				
ANTIBES INVEST				
ARCINVEST (SCI)				
ARGENTAN INVEST				
AXIMUR (TUP EN 2023)				
BEYNOST DÉVELOPPEMENT				
BEYNOST INVEST				
BOURG-EN-BRESSE INVEST				
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2				
BOURGOIN INVEST (TUP en 2023)				
BUCHELAY INVEST				
CHAMBLINVEST (SCI)				
CHAMP D'OR INVEST				
CHAMPNIERS INVEST				
CHAMPNIERS INVEST 2				
CHAMPNIERS INVEST 3				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2				
CHAUNY INVEST				
CHERBOURG INVEST				
CHERBOURG INVEST HOLDING				
CLERMINVEST (SCI)				
COGNAC INVEST				
COMBOIRE INVEST				
COMBOIRE INVEST 2				
CONFORINVEST MARTINIQUE (SCI)				
CREUSINVEST (SCI)				
CREUSINVEST 2 (SCI)				
DAUPHINE (SNC)				
DINVEST				
DOTH INVEST				
ÉCLATS INVEST 1				
ÉCULLY INVEST				
ÉPAGNY INVEST (TUP en 2023)				
ÉTREMBIERES INVEST				
EULALIE INVEST				
FONCIÈRE DE LORRAINE (SCI)				
FONTAINE INVEST				
FROUARD-ISLE INVEST				
GAILLINVEST (SCI)				
GAUDENSINVEST				
GROUPE SEPRIC (SAS) - SOCIÉTÉ D'ÉTUDES DE PROMOTION ET DE RÉALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES				

	Contrat de domiciliation	Mandat de gestion locative	Convention d'assistance d'« Asset »	Convention de rémunération de caution
HAUTE ÉCLAIRE (SOCIÉTÉ CIVILE DE)				
ISTRES INVEST I				
ISTRES INVEST III				
LANNION INVEST II				
LAONINVEST 3				
LE VIGEN INVEST				
LEMPDES INVEST				
LEXY PARK INVEST				
LIMOGES LE VIGEN (SNC)				
LIMOGES INVEST				
LOCHES INVEST				
LP INVEST				
SALAISE INVEST				
MASH (SCI)				
MOUGIN IMMOBILIER				
P&C DÉVELOPPEMENT				
PARIGNÉ INVEST (TUP en 2023)				
PATRIMOINE ET COMMERCE 2				
PAU INVEST				
PERRIÈRES INVEST				
PLERIN INVEST				
POITIERS INVEST COMMERCE				
POITIERS INVEST COMMERCE 2				
POITIERS INVEST COMMERCE 3				
POITIERS INVEST COMMERCE 4				
PONTARLIER INVEST				
PUYMARET INVEST 1				
ROCHAMBLI INVEST				
ROMMAX 38				
RSP Invest				
SAINT-LÔ INVEST				
SAINT PARRES INVEST				
SALONINVEST				
SARREGUINVEST (TUP en 2023)				
SEPRIC REALISATIONS (SNC)				
SHOPPING ÉTREMBIERES (SNC) (TUP en 2023)				
SOISSONS INVEST				
STUDIO PROD (SCI)				
THONON INVEST				
VANDŒUVRE INVEST				
VILLE DU BOIS INVEST				
VITROLINVEST (SCI)				
WAVE INVEST				
WITTEN (SNC)				
WITTEN 2				

Les cases grisées identifient les conventions intervenues.

Les sociétés surlignées en rouge sont des sociétés dissoutes par voie de confusion courant 2023.

10.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société Patrimoine & Commerce,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 Convention d'assistance conclue entre votre société et Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Votre Société s'est rapprochée de Groupe Duval et de sa direction juridique immobilière, disposant des compétences accrues en la matière, afin que cette dernière l'assiste et la conseille en matière juridique immobilière.

Une convention conclue le 27 mars 2018 prévoit que Groupe Duval fournit son assistance et ses Conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding, et perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de 65 000 euros hors taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

Par ailleurs, toute mission à caractère exceptionnel qui serait confiée par la Société à Groupe Duval ferait l'objet d'une rémunération complémentaire, préalablement fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette convention, renouvelable annuellement par tacite reconduction, a été autorisée par le Conseil de surveillance du 12 mars 2018.

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1^{er} janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

La révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Modalités

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 70 204 euros hors taxes.

1.2 Convention d'assistance conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Une convention d'assistance technique conclue le 6 septembre 2016, prévoit que la société Groupe Duval fournit son assistance et ses Conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de votre société. Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 euros hors taxes.

Le Conseil de surveillance a autorisé cette convention le 21 juin 2016, prenant en compte l'amélioration de la fiabilité des informations et la réduction des délais de production des comptes.

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1^{er} janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

La révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 77 604 euros hors taxes.

2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Contrat de souscription d'obligations

Personne concernée

Monsieur Thomas Guyot et la société Suravenir, membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Un contrat d'emprunt obligataire entre votre société et la société Suravenir a été conclu le 31 août 2011, portant sur l'émission d'obligations pour un montant nominal de 30 000 000 euros.

Modalités

Par un avenant du 18 mars 2015, les conditions du tirage ont été modifiées, en limitant le remboursement à 2 tranches de 15 millions d'euros chacune.

Le taux d'intérêt a été également modifié et porté à un taux fixe annuel de 3,80 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement au 20 septembre 2022, et à un taux fixe annuel de 3,90 % pour celles devant faire l'objet d'un remboursement au 20 septembre 2023.

Il a été conclu, le 8 septembre 2022, un dernier avenant à ce contrat, modifiant les modalités d'amortissement normal des obligations et portant le taux d'intérêt à un taux fixe annuel de 4,55 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2025 et 4,65 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2026.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Ce réaménagement des conditions d'amortissement est bénéfique pour la Société, ainsi qu'il l'a été exposé au conseil de surveillance du 7 septembre 2022.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 7 septembre 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant d'intérêts de 1 378 946 euros.

2.2 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval**Personne concernée**

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

La société Groupe Duval fournit à votre société des prestations techniques en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Modalités

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1^{er} janvier 2010. Par le dernier avenant du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

Prestation comptable		Prestation juridique	
Nombre de locataires/société	Montant/société (en euros)	Type de société	Montant/société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500/2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

Le Conseil de surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la société à périmètre constant. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 679 274 euros hors taxes.

2.3 Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales**Personne concernée**

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

Modalités

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Par avenants du 1^{er} octobre 2015, la rémunération annuelle de base a été fixée entre 3 060 euros hors taxes et 10 000 euros hors taxes selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Le Conseil de surveillance a autorisé ces avenants le 29 septembre 2015, afin de prendre en compte la révision de la grille tarifaire des prestations fournies par Groupe Duval. Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé en produits un montant global d'honoraires de 660 648 euros hors taxes.

2.4 Convention d'assistance technique conclue avec la société Groupe Duval**Personne concernée**

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière Sépric (société absorbée par Patrimoine & Commerce), la société Groupe Duval fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sépric.

Modalités

Au titre de cette convention, Groupe Duval perçoit une somme égale à 4 % hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

Cette convention initialement conclue le 6 mai 2013, et modifiée par avenants du 5 novembre 2013 et 30 mars 2015, a été conclue pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Du fait de la fusion absorption de la société Foncière Sépric par votre société du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 320 930 euros hors taxes.

2.5 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Chaque filiale du Groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements.

Ces conventions ont été conclues pour une durée indéterminée avec une date d'effet à compter du 1er janvier 2010.

Modalités

A compter du 1^{er} janvier 2010, le taux servi au titre de l'avance des fonds est calculé mensuellement à terme échu par référence au taux Euribor 3 mois, augmenté d'une marge de 2,5 % lorsque votre société est prêteuse, et d'une marge de 1,5 % lorsque votre société est emprunteuse.

Ces taux sont fixés dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

Ces conventions ont été autorisées par le Conseil de surveillance du 24 février 2010.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 1 065 479 euros hors taxes et en produits un montant global d'honoraires de 7 650 487 euros hors taxes.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Pascal Blandin
Associé

10.3 Règlement intérieur du Conseil de surveillance

Le présent règlement intérieur est destiné à préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance (ci-après le « **Conseil** ») de la société en commandite par actions Patrimoine & Commerce (ci-après la « **Société** »), en complément des stipulations des statuts de la Société.

Il s'adresse à chaque membre du Conseil de surveillance (ci-après un « Membre du Conseil »), à chaque représentant permanent d'un membre du Conseil personne morale, et plus généralement à chaque personne participant ou assistant ponctuellement ou en permanence aux réunions du Conseil. Il est signé par chaque membre du Conseil au moment de son entrée en fonction.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans ses versions de décembre 2009, 2016 puis dans sa nouvelle édition de septembre 2021) (le « **Code MiddleNext** »).

Lors de sa réunion du 2 décembre 2021, le Conseil de surveillance a adopté un nouveau règlement intérieur, mis à jour pour tenir compte notamment des nouvelles préconisations et recommandations du Code MiddleNext dans sa version de septembre.

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext.

Ce règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R9 du code MiddleNext une « Charte du membre du conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Le règlement intérieur prévoit également :

- Conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- Conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'assemblée générale.
- Conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext également : porte une attention toute particulière aux votes négatifs en analysant, entre autres, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires, et s'interroge sur l'opportunité de faire évoluer, en vue de l'assemblée générale suivante, ce qui a pu susciter des votes négatifs et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.
- Conformément à la nouvelle recommandation R15 du Code MiddleNext : que le Conseil vérifie que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société est bien appliquée.

Il est établi une charte du Membre du Conseil qui figure en Annexe 1 au présent règlement intérieur. Le présent règlement intérieur fait l'objet, en tant que de besoin, d'une revue de la part du Conseil. En outre, la qualité de Membre du Conseil emporte pleine adhésion des termes du Code de bonne conduite figurant en Annexe 2 au présent règlement intérieur, relatif aux opérations sur titres de la Société et au délit et manquement d'initié applicable à tous les mandataires sociaux et certains hauts responsables de la Société

10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil

10.3.1.1 Composition du Conseil

Le Conseil est composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Le Conseil doit être composé d'au moins un tiers de membres indépendants.

Cinq critères permettent de justifier l'indépendance des Membres du Conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.
- Ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, ...) et en pas l'avoir été au cours des deux dernières années.
- Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif.
- Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou l'actionnaire de référence.
- Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des six dernières années. Le Conseil procède chaque année à une évaluation de l'indépendance de ses membres.

Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères posés par le Code MiddleNext, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe.

Les conclusions de cet examen figurent au procès-verbal de la séance du Conseil concernée et peuvent être portées à la connaissance des actionnaires. Chacun des membres du Conseil concernés s'abstient lorsqu'est formulé un avis sur sa situation.

Le Conseil veille au renouvellement échelonné de ses membres.

10.3.1.2 Convocation des réunions, transmission des dossiers et ordre du jour

Le Conseil se réunit sur la convocation de son Président qui en fixe l'ordre du jour.

Les réunions peuvent également être convoquées par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société.

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil.

Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions, auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

Tout membre du Conseil qui souhaite entretenir le Conseil d'une question non inscrite à l'ordre du jour en informe le Président préalablement à la séance. Le Président en informe le Conseil.

Lors de chaque séance, le Président soumet à l'approbation du Conseil le procès-verbal de la ou des séances précédentes.

Au cas où l'actualité le justifie, un ordre du jour complémentaire relatif à des questions diverses peut être remis aux membres du Conseil, lors de l'entrée en séance.

10.3.1.3 Quorum

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil sont présents ou réputés présents à la séance, sans qu'il ne soit tenu compte des membres représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent au Conseil par tous moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du présent règlement intérieur.

10.3.1.4 Tenue des séances

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société.

Les réunions du Conseil sont présidées par le Président ; en cas d'absence de celui-ci, le Conseil nomme un président de séance.

Le Président dirige les délibérations et fait observer le présent règlement intérieur.

Il peut à tout moment suspendre la séance. Il veille à la qualité des échanges et à la collégialité des décisions du Conseil. Il s'assure que le Conseil consacre un temps suffisant aux débats et accorde à chacun des points de l'ordre du jour un temps proportionné à l'enjeu qu'il représente pour la Société. Les membres du Conseil veillent collectivement à un bon équilibre du temps de parole. Le Président s'attache notamment à ce que les questions posées dans le respect de l'ordre du jour reçoivent une réponse appropriée.

Un Secrétaire du Conseil, qui peut ne pas être membre du Conseil est nommé par le Conseil sur proposition du Président : il assiste le Conseil et ses Comités dans leur fonctionnement et prépare les procès-verbaux de ses séances.

10.3.1.5 Règles relatives à l'adoption des décisions

Mandat

Tout membre du Conseil, sous sa propre responsabilité, peut déléguer par mandat à un autre membre du Conseil la faculté de voter en son nom. Le mandat doit être écrit et revêtu de la signature, le cas échéant électronique, du mandant. Dans ce cas, il est régularisé lors de la séance suivante.

Il doit porter la date de la réunion pour laquelle il est donné. Le mandat n'est valable que pour une seule réunion du Conseil. Un membre du Conseil ne peut donner un mandat qu'à un autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut recevoir délégation de vote au cours d'une même réunion que d'un seul membre du Conseil nommé désigné. Le mandataire peut participer physiquement ou, le cas échéant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication au Conseil.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un membre du Conseil le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

10.3.1.6 Procès-verbaux des séances du Conseil

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis en un exemplaire dactylographié, numéroté en fonction de la date des délibérations auxquelles ils se rapportent et paginés sans discontinuité. Ils reflètent les débats et les positions exprimées, les résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas d'urgence ou de nécessité, le libellé précis de la décision ou du procès-verbal sur une question particulière est, à la demande du Président, arrêté en séance, de sorte que la Société puisse notamment en exciper à l'égard des tiers.

L'exemplaire, après approbation du procès-verbal, est paraphé et signé par le Président du Conseil ou, à défaut, par le Président de la séance au cours de laquelle cette approbation a été donnée, et par le Secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres du Conseil présents.

Chaque membre du Conseil peut se faire communiquer, sur sa demande, copie des procès-verbaux des séances du Conseil.

Les extraits des procès-verbaux à produire en justice ou autrement sont certifiés conformes par le Président du Conseil, ou par un membre du Conseil ayant assisté ou non à la séance, ou encore par le Secrétaire du Conseil ou le Directeur juridique de la Société.

10.3.1.7 Information et formation des membres du Conseil

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil – et le cas échéant, de membre de Comité – dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la Gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Les membres du Conseil, en leurs qualités de dirigeants sont couverts par une police d'assurance RCMS (Responsabilité Civile des Dirigeants Sociaux) souscrite par la Société.

10.3.1.8 Rémunération des membres du Conseil

Il peut être alloué aux membres du Conseil une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, notamment sur la base de critères d'assiduité et de participations à des Comités.

Le Conseil peut également attribuer à un ou plusieurs membres du Conseil une rémunération exceptionnelle au titre de missions spécifiques.

10.3.1.9 Évaluation

Une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Les actionnaires doivent être informés chaque année dans le rapport annuel de la réalisation des évaluations et, le cas échéant, des suites données.

A l'occasion de l'évaluation annuelle, chaque membre doit mettre à jour ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et le Conseil procède à la revue des conflits d'intérêts connus.

10.3.1.10 Relations avec les actionnaires

Le Conseil peut décider d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil. La Gérance, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale, rencontre les actionnaires significatifs qui le souhaitent, si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil.

10.3.2 Article 2 – Pouvoirs du Conseil

Le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes. Le Conseil représente l'ensemble des actionnaires. Il répond collégialement de l'exercice de ses missions et s'impose l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

En dehors des attributions qui lui sont attribuées par les lois et règlements, le Conseil doit obligatoirement être consulté pour autorisation par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion par la Société ou l'une de ses filiales de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- l'approbation du budget annuel consolidé de la Société ;
- la modification des grands axes de développement stratégiques de la Société et de ses filiales ;
- la nomination d'un gérant autre que Duval Gestion dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Plus largement, le Conseil doit approuver toute opération financière se situant hors de la stratégie annoncée de la Société et être informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Il peut en particulier saisir pour avis l'Assemblée générale des actionnaires si une opération envisagée concerne une part prépondérante des actifs ou activités du Groupe.

En matière de conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le Conseil juge de la pertinence de recourir à un expert indépendant ou à toute autre mesure d'investigation raisonnable. Ces diligences sont indiquées dans le rapport du Président.

À la suite de l'assemblée générale, le Conseil étudie le résultat des votes des actionnaires et plus particulièrement les votes négatifs exprimés par la majorité des actionnaires. Cette étude a pour but d'en tirer les enseignements en vue de prochaine assemblée générale, et de s'interroger sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.

Le Conseil doit vérifier que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société et correctement appliquée.

Le Président inscrit régulièrement l'examen du sujet de la succession des « dirigeants » à l'ordre du jour du Conseil afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement.

Au regard de la mise en œuvre des principes de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), le Conseil désigne en son sein l'un de ses membres en charge du suivi de cette mise en œuvre.

10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil

Le Conseil peut décider la création en son sein de Comités permanents et de Comités temporaires, dont il fixe la composition et les attributions.

Les Comités sont destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du Conseil, sans que les attributions qui leur sont conférées puissent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont expressément attribués au Conseil par la loi.

Le Conseil, sur proposition de son Président et après concertation, désigne les membres des Comités et leur Président, en tenant compte des compétences, de l'expérience, et de la disponibilité des membres du Conseil qui le souhaitent, dans le respect des équilibres du Conseil.

La mission d'un Comité permanent ou temporaire consiste à étudier les sujets et projets que le Conseil ou le Président renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du Conseil relativement à ces sujets et projets, ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au Conseil sous forme de comptes rendus, propositions, avis, informations ou recommandations.

La durée du mandat des membres des Comités permanents est en principe de la même durée que celle de leur mandat de membre du Conseil. Ces mandats de membres des Comités permanents sont renouvelables sous réserve du maintien de la qualité de membre du Conseil des personnes concernées.

Le renouvellement des mandats de membres des Comités permanents intervient au terme de la séance du Conseil au cours de laquelle les comptes annuels sont arrêtés.

Chaque année, le Conseil de surveillance peut désigner des personnalités extérieures, invitées à participer de manière permanente à un comité (sauf Comité d'audit), au regard de sa compétence professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au comité concerné.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Sont ainsi constitués à la date du présent règlement les Comités permanents dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous.

10.3.3.1 Fonctionnement des Comités

Les Comités peuvent se réunir à la demande de leur Président ou de deux de leurs membres. La convocation peut se faire par tous moyens, y compris verbalement. Les informations et documents relatifs à l'ordre du jour des Comités sont transmis, sauf nécessité, au moins cinq (5) jours avant le terme de chaque réunion.

Le Secrétaire du Conseil prépare les réunions de chacun des Comités ainsi que les comptes rendus qui sont communiqués aux membres des Comités et, sur demande, aux autres membres du Conseil.

Chaque Comité se réunit en principe au siège de la Société. Il peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris, à la discrétion du Président du Comité et exceptionnellement par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les membres des Comités ne peuvent pas se faire représenter. Ils ne peuvent valablement se réunir que si la moitié de leurs membres au moins, dont le Président du Comité, sont présents, y compris par visioconférence ou tous moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission.

Le Président de chaque Comité ou un membre désigné à cet effet rend compte de l'ensemble de ses travaux à la réunion suivante du Conseil, en faisant part des informations, avis, propositions ou recommandations consignés dans un rapport qui est transmis 24 heures à l'avance pour les sujets débattus à ce Conseil.

Les Comités ne peuvent traiter de leur propre initiative de questions qui déborderaient le cadre propre de leur mission. Ils n'ont pas de pouvoir de décision.

10.3.3.2 Composition et missions du Comité d'audit**Composition**

Le Comité d'audit est composé de trois (3) à six (6) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les seuls membres du Conseil dont au moins un tiers seront qualifiés d'indépendants. Le Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an notamment avant chaque arrêté de comptes annuels et semestriels ; il détermine le calendrier de ses réunions.

Missions

Les missions du Comité d'audit concernent :

a) Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la Gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société ;
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intermédiaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;

- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la Gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

10.3.3.3 Composition et missions du Comité d'investissement

Composition

Le Comité d'investissements est composé de trois (3) à sept (7) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité d'investissement sont nommées au regard de leur expérience professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au Comité d'investissement.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Il peut être réuni à tout moment. Les convocations sont adressées par tous moyens écrits. Elles peuvent être verbales et immédiates en cas de présence de l'ensemble des membres du Comité d'investissement.

La Gérance assiste aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement au Président du Conseil de surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.3.3.4 Composition et missions du Comité des rémunérations

Composition

Le Comité est composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis, parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit comité à la majorité.

Le Comité se réunit au moins une (1) fois par an et aussi souvent que nécessaire, sur convocation de son président ou à la demande du Conseil de surveillance ou de son président.

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son président.

Mission

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil de surveillance et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil de surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.3.3.5 Composition et missions du Comité sur la responsabilité sociale / sociétale et environnementale (RSE)

Composition

Le Comité RSE est composé d'un maximum de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil, il est présidé par un membre indépendant.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité RSE sont nommées au regard de leur expertise.

Le Comité RSE se réunit au moins une (1) fois par an et aussi souvent que nécessaire, sur convocation de sa Présidente ou à la demande du Conseil.

Mission

Le Comité a pour mission de suivre et de valider les actions de la politique RSE de la société à savoir :

- Valider et suivre les actions de la société en matière d'emploi et de condition de travail : emploi, veiller à l'égalité de traitement et la lutte contre les discriminations, veiller au respect des conventions fondamentales sur l'organisation du travail ;
- Valider et suivre les enjeux environnementaux : activité de la Société en matière de pollution, en matière de gestion des déchets, les impacts des activités de la Société en matière d'utilisation durable des ressources, conséquences des activités de la Société en matière de changement climatique, protection de la biodiversité ;
- Valider et suivre les engagements de Patrimoine & Commerce en matière de développement durable : veiller au développement de l'emploi local, identifier les parties prenantes de la société, prendre en compte le développement durable avec les fournisseurs et les sous-traitants.

Par ailleurs, le Comité est invité à réfléchir au partage de la valeur et, notamment, à l'équilibre entre le niveau de rémunération de l'ensemble des collaborateurs, la rémunération de la prise de risque de l'actionnaire et les investissements nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité RSE.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages.

10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance

Préambule

Les membres du Conseil de Patrimoine & Commerce s'engagent à adhérer aux règles directrices contenues dans la présente charte et à les mettre en œuvre.

Article 1 – Administration et intérêt social

Le membre du Conseil doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, étant entendu que le critère ultime dans la prise de décision doit être celui de l'intérêt à long terme de l'entreprise, celui qui assure sa pérennité et son développement. Le membre du Conseil doit, quel que soit son mode de désignation, se considérer comme représentant l'ensemble des actionnaires.

Article 2 – Respect des lois et statuts

Le membre du Conseil doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, en particulier les règles relatives au cumul de mandats, ainsi que les règles propres à la Société résultant de ses statuts et du règlement intérieur de son Conseil. Lorsqu'un membre du Conseil exerce un mandat de « dirigeant » il ne doit pas accepter plus de deux autres mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Article 3 – Exercice des fonctions : principes directeurs

Le membre du Conseil exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Article 4 – Nombre d'actions

Les membres du Conseil sont choisis parmi ou en dehors des actionnaires.

Article 5 – Indépendance et devoir d'expression

Le membre du Conseil veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre.

Il alerte le Conseil sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de l'entreprise.

Il a le devoir d'exprimer clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le Conseil de la pertinence de ses positions, qui sont consignées aux procès-verbaux des délibérations.

Article 6 – Indépendance et conflit d'intérêts

Le membre du Conseil s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la société. Il informe le Conseil de tout conflit d'intérêts éventuel ou avéré. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il s'abstient de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Article 7 – Loyauté, bonne foi et devoir de réserve

Le membre du Conseil ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la société et agit de bonne foi en toutes circonstances.

Il est tenu au secret professionnel à l'égard des informations (verbales et écrites) ainsi que des débats auxquels il participe et il s'interdit d'en communiquer le contenu, total ou partiel et sous quelque forme que ce soit, à tout tiers. Il respecte le caractère confidentiel des informations données comme telles par le Président du Conseil.

Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient sur la société où il exerce son mandat de membre du Conseil des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de celle-ci.

Article 8 – Professionnalisme, exemplarité et implication

Le membre du Conseil s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'informe sur les métiers et les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs, y compris en interrogeant ses principaux dirigeants.

Il doit adopter à tout moment un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance.

Il doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets évoqués lors des réunions.

Il participe aux réunions du Conseil avec assiduité et diligence. Il s'efforce de participer à au moins un des Comités spécialisés du Conseil.

Il assiste aux Assemblées générales d'actionnaires.

10.3.5 Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché

La présente annexe décrit le code d'éthique de Patrimoine & Commerce (le « **Code** ») en matière d'opérations sur titres réalisées par ses membres du Conseil de surveillance et mandataires sociaux de la Société (ensemble, les « **mandataires sociaux** »), ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées. Ce code d'éthique s'applique également à toutes les personnes qui participent de manière permanente ou occasionnelle, avec voix délibérative ou consultative, aux séances du Conseil. Le Code expose certaines des principales dispositions juridiques sur lesquelles il est fondé.

Le non-respect des règles figurant dans le présent Code et, de manière générale, la réglementation applicable pourrait exposer Patrimoine & Commerce et les personnes concernées à des sanctions civiles, pénales ou administratives. Outre le présent Code, il incombe à chaque mandataire social de s'assurer qu'il respecte à tout moment l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables à raison de ses fonctions, y compris la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié et de manquement d'initié rappelées dans le présent Code.

I - RÉSUMÉ DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Dans la mesure où les actions Patrimoine & Commerce sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, les dispositions du Code pénal français et du code monétaire et financier ainsi que la réglementation édictée par le Parlement européen et le Conseil et par l'autorité des marchés financiers (« AMF »), notamment celles relatives au délit d'initié, au manquement d'initié et aux manipulations de marché, sont applicables à Patrimoine & Commerce.

En vertu de ces dispositions, il est ainsi interdit à tout mandataire social détenteur d'une information privilégiée :

- d'effectuer ou tenter d'effectuer des opérations d'initiés ;
- de recommander à une autre personne d'effectuer des opérations d'initiés ou inciter une autre personne à effectuer des opérations d'initiés ; ou
- de divulguer de manière illicite des informations privilégiées, c'est-à-dire divulguer ces informations à une autre personne, sauf lorsque cette divulgation a lieu dans le cadre normal de l'exercice d'un travail, d'une profession ou de fonctions.

Les opérations d'initiés recouvrent notamment :

- le fait pour une personne, détenant une information privilégiée, d'en faire usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte ; et
- le fait d'utiliser les recommandations ou incitations formulées par une personne détenant une information privilégiée si la personne sait, ou devrait savoir, que celle-ci est fondée sur des informations privilégiées.

À cet égard, une **information privilégiée** est une information qui :

- **n'a pas été rendue publique** ;
- **concerne**, directement ou indirectement, Patrimoine & Commerce, ses filiales ou participations financières, ou l'un ou plusieurs de ses instruments financiers ;
- **est précise**, c'est-à-dire qui fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si cette information est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers de la Société ;
- si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une **influence sensible**, à la hausse ou à la baisse, sur le cours des instruments financiers de Patrimoine & Commerce, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de sa décision d'investissement ou de désinvestissement.

Il s'agit généralement d'une information portant sur les perspectives ou la situation de la Société ou sur les perspectives d'évolution des instruments financiers de la Société. La réglementation vise par exemple une information afférente à l'activité, aux résultats financiers, à l'émission par la Société de valeurs mobilières négociées en France ou à l'étranger, à des opérations de croissance externe ou des cessions significatives, à des changements significatifs de la situation financière ou des résultats d'exploitation, aux termes des réponses à des appels d'offres, à des opérations immobilières, à la mise en service d'installations ou à la conclusion de nouveaux contrats significatifs, au lancement de nouveaux services ou à une modification de la politique de distribution de dividendes.

Le fait de détenir une telle information n'est pas condamnable en soi. C'est son utilisation, directement ou indirectement, en contravention de la réglementation applicable qui l'est. Cela constitue un délit d'initié.

Une manipulation de marché est le fait pour toute personne :

- de réaliser une opération, de passer un ordre ou d'adopter un comportement :
 - qui donne ou est susceptible de donner des indications trompeuses sur l'offre, la demande ou le cours d'instruments financiers de la Société ; ou
 - qui fixe ou est susceptible de fixer le cours d'un ou plusieurs instruments financiers à un niveau anormal ou artificiel ;
- d'effectuer des opérations, de passer des ordres ou d'adopter un comportement qui affecte le cours d'un instrument financier, en ayant recours à des procédés fictifs ou toute autre forme de tromperie ou d'artifice ;
- de diffuser par tout moyen des informations fausses ou trompeuses sur les perspectives ou la situation de Patrimoine & Commerce ou sur l'offre, la demande ou le cours d'un instrument financier ou des informations qui fixent ou sont susceptibles de fixer le cours d'un instrument financier à un niveau anormal ou artificiel.

II – POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le fait pour un mandataire social d'avoir accès à des informations privilégiées a pour conséquence de le contraindre : à respecter les règles générales de confidentialité prévues par Patrimoine & Commerce (1), à s'abstenir de réaliser certaines opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce, (2) à déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à Patrimoine & Commerce certaines opérations lorsqu'elles sont réalisées (3).

Confidentialité

Les mandataires sociaux sont tenus à une obligation générale de secret professionnel et de confidentialité (cf. point 7 de l'annexe 1 – Charte de membre du Conseil de surveillance). La communication non autorisée d'information privilégiée, même à des membres de la famille, est strictement interdite. De telles diffusions d'informations sont susceptibles d'entraîner la réalisation d'opérations répréhensibles sur les instruments financiers de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, toute communication à la communauté financière, y compris à la presse, doit être faite par l'intermédiaire des représentants autorisés de Patrimoine & Commerce ou avoir été préalablement autorisée par la Gérance de Patrimoine & Commerce.

Si, nonobstant leur devoir de confidentialité, les mandataires sociaux venaient à partager une information privilégiée avec des personnes extérieures à Patrimoine & Commerce, ils doivent prendre toutes mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes auxquelles ils ont communiqué l'information ne réalisent pas ou ne tentent pas de réaliser des opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce.

Obligation d'abstention

Principe

En cas de détention d'une information privilégiée, il est interdit à tout mandataire social d'acquérir (donc d'acheter, de souscrire ou échanger), de vendre, ou de tenter d'acquérir ou de vendre, des instruments financiers dont le cours peut être influencé par une information privilégiée, de communiquer cette information à des tiers en dehors du cadre professionnel, ou de recommander à des tiers d'acheter ou de vendre ces mêmes instruments financiers sur la base de cette information. Les interdictions légales que les mandataires sociaux doivent respecter sont résumées à la section I. – Résumé du cadre juridique.

La réalisation sur des instruments financiers de la Société n'est à nouveau autorisée qu'après que l'information privilégiée aura été rendue publique.

De même, la réalisation d'une ou plusieurs opérations susceptibles de constituer une manipulation de marché est interdite à tout moment, à toute personne, et donc aux mandataires sociaux de la Société.

En dehors de cette situation d'initié et de la manipulation de marché, il est en outre interdit aux mandataires sociaux de réaliser une ou plusieurs opérations sur les instruments financiers de la Société aux cours de certaines périodes précisées ci-après.

Périodes d'abstention complémentaires

Outre les cas d'événements ou décisions majeurs constitutifs d'une information privilégiée, les mandataires sociaux ne peuvent pas réaliser :

- d'opérations sur des instruments financiers de la Société pendant la période allant d'un mois avant la date prévue de la publication du communiqué de presse des résultats annuels ou semestriels, jusqu'au lendemain de la publication dudit communiqué de presse ;
- des opérations d'achat ou de vente (ou opération à terme) de titres d'une société cotée que Patrimoine & Commerce ou ses filiales projeterait d'acquérir, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix jours de bourse suivant l'annonce publique de l'acquisition.

Déclaration des opérations effectuées sur les titres de Patrimoine & Commerce

Principe

Toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de Patrimoine & Commerce et les personnes ayant un lien étroit avec elles, doivent déclarer à l'AMF les opérations qu'elles effectuent sur les actions de la Société et sur les instruments financiers qui leur sont liés, y compris les opérations à terme, selon des modalités prévues au règlement général de l'AMF.

Personnes concernées, devant déclarer

Il s'agit des mandataires sociaux, ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces derniers.

Il s'agit :

- du conjoint non séparé de corps ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- des enfants sur lesquels le dirigeant exerce l'autorité parentale ou résident chez lui habituellement ou en alternance ou dont il a la charge effective et permanente ;
- de tout autre parent ou allié résident au domicile du dirigeant depuis au moins un an à la date de la transaction concernée ;
- de tout personne morale ou entité, autre que l'émetteur et :
 - dont la direction, l'administration ou la gestion est assurée par le dirigeant ou par une personne qui lui est étroitement liée et agissant dans l'intérêt de l'une de ces personnes (exemple : une opération réalisée dans l'intérêt du dirigeant sur les titres de l'émetteur par une société dont le dirigeant est membre du Conseil),
 - qui est contrôlée, directement ou indirectement, par le dirigeant ou par une personne ayant des liens étroits avec le dirigeant (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant de l'émetteur détient plus de 50 % du capital),
 - qui est constituée au bénéfice du dirigeant ou d'une personne qui lui est étroitement liée,
 - pour laquelle le dirigeant ou une personne qui lui est étroitement liée bénéficie au moins de la majorité des avantages économiques (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant est le principal fournisseur).

Nature des opérations sous surveillance

Il s'agit de toute acquisition, cession, souscription ou échange de titres de Patrimoine & Commerce.

En revanche, cette **obligation** déclarative **ne s'applique pas**, notamment :

- lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur au montant fixé par l'AMF qui est actuellement de 20 000 euros. En revanche, dès que le montant cumulé des opérations réalisées devient supérieur à 20 000 euros, la personne concernée est alors tenue de déclarer l'ensemble des opérations réalisées et qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration en raison de la dispense précitée.

Déclaration

Il revient à chacune des personnes soumises à l'obligation déclarative de transmettre sa déclaration à l'AMF dans les 3 jours ouvrés qui suivent la réalisation de la transaction.

Les déclarations doivent être saisies et transmises à l'AMF uniquement via un extranet sécurisé appelé Onde :

<https://onde.amf-france.org/RemiseInformationEmetteur/Client/PTRemiseInformationEmetteur.aspx>

La déclaration doit également être adressée à la Société.

La déclaration ne fait pas l'objet d'un examen par l'AMF avant d'être publiée. Elle est établie sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Les personnes concernées peuvent confier à leur teneur de compte (l'établissement auprès duquel les titres sont déposés) le soin de procéder aux déclarations requises.

Mise au nominatif

Les mandataires sociaux et les personnes ayant des liens personnels étroits avec l'un d'eux sont tenus de mettre au nominatif toutes les actions de Patrimoine & Commerce qu'ils détiennent.

Titres concernés

- Les titres concernés sont :
 - les actions de la Société,
 - les obligations émises par la Société, et
 - les instruments dérivés ou autres instruments liés à ces actions ou obligations.

Obligations de Patrimoine & Commerce

Le Rapport de gestion présenté à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires devra présenter un état récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et par leurs proches, au cours du dernier exercice.

10.3.6 Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective

Les réunions du Conseil peuvent dans les conditions légales et réglementaires applicables et conformément au présent règlement intérieur avoir lieu par voie de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil et garantissant leur participation effective.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. A défaut, les membres du Conseil concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou télécommunication des membres du Conseil concernés.

Le procès-verbal de la séance du Conseil doit indiquer le nom des membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une télécommunication lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues respectivement aux articles L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, à savoir :

- i. l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, et
- ii. l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

Les membres du Conseil ayant participé à une ou plusieurs séances du Conseil par visioconférence devront en tout état de cause au moins une fois par an, signer le registre de présence au Conseil avec la mention « présent par moyen de visioconférence » qui aura été portée par le secrétaire sur le registre en face de leur nom.

Le membre du Conseil qui participe à une séance du Conseil par moyen de visioconférence, télécommunication ou télétransmission s'engage à obtenir l'accord préalable du président sur la présence de toute personne dans son environnement qui serait susceptible d'entendre ou de voir les débats conduits au cours du Conseil. Cette disposition s'applique également pour les conversations téléphoniques passées ou reçues par chacun des participants.

10.4 Table de concordance du Document d'enregistrement universel

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
1.1	Noms et fonctions des personnes responsables des informations	8.9
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.7
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	N/A
1.4	Informations provenant des tiers	8.2
1.5	Déclaration de l'autorité compétente	N/A
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Noms et adresses des contrôleurs légaux	8.8
2.2	Changements de contrôleurs légaux pendant la période de référence	N/A
3	FACTEURS DE RISQUE	
3.1	Facteurs de risque propres	4
4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.1
4.2	Lieu et numéro d'enregistrement	8.1.1
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.1
4.4	Informations (siège social, forme...)	8.1.1
5	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5.1	Principales activités	1.1
5.2	Principaux marchés	N/A
5.3	Événements importants dans le développement des activités	1.2
5.4	Stratégie et objectifs	1.1.1
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
5.6	Position concurrentielle	1.5.2
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.2.2.1
5.7.2	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.4
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	2.1 / 6.5.15
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	9.2
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
6.1	Description sommaire et organigramme du Groupe	1.1.3 / 1.1.4
6.2	Liste des filiales importantes	2.1
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTAT	
7.1	Situation financière	2
7.1.1	Analyse de l'évolution et résultat des activités	2.2
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur et activités en matière de R&D	1.5
7.2	Résultats d'exploitation	2.2
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	2.2
7.2.2	Explication des changements importants du chiffre d'affaires	2.2
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
8.1	Information sur les capitaux	5.2.5
8.2	Flux de trésorerie	2.4 / 5.2.4
8.3	Besoins de financement et structure de financement	2.3.3
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	2.3.5
8.5	Sources de financement attendues	2.3.4
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	
9.1	Environnement réglementaire	8.3
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
10.1	Principales tendances récentes et changement significatif de performance financière depuis la fin du dernier exercice	1.5
10.2	Tendances et incertitudes susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.5

11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	2.6
11.2	Principales hypothèses	2.6
11.3	Déclaration de comparabilité aux informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	2.6
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
12.1	Composition des organes d'administration, de direction ou de surveillance	3.1
12.2	Conflits d'intérêts arrangements, accords et restrictions au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale,	3.3
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
13.1	Rémunérations et avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration et de direction	10.1.1.2
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	10.1.1.2.4
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
14.1	Date d'expiration des mandats en cours	3.1 / 10.1.1.1
14.2	Contrats de services prévoyant l'octroi d'avantages	3.3.2
14.3	Informations sur les Comités d'audit et de rémunération	10.1.1.1.4 / 10.3
14.4	Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3.1.5
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
15	SALARIÉS	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	9.1.1
15.2	Participations et stock options des membres des organes d'administration et de direction	3.5
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	7.1.7
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
16.1	Actionnaire détenant plus de 5 % du capital	7.1.1.1
16.2	Existence de droits de vote différents	7.1.2
16.3	Contrôle de l'émetteur	7.1.3
16.4	Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de l'émetteur	7.1.5
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES	
17.1	Transactions avec des parties liées	3.6 / 5.8.30 / 10.2
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
18.1	Informations financières historiques	5 / 6
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	5 / 6
18.4	Informations financières pro forma	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	7.2.1
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	8.5
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	1.5.3
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	
19.1	Capital social	
19.1.1	Capital social émis et nombre d'actions	7.3
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.3
19.1.3	Actions détenues par l'émetteur et ses filiales	7.1.3
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A
19.1.7	Historique du capital	7.3.7
19.2	Acte constitutif et statuts	
19.2.1	Registre et objet social	8.1.2
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions.	10.1.2.4
19.2.3	Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	7.1.3
20	CONTRATS IMPORTANTS	
20.1	Contrats importants	8.4
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	
21.1	Documents disponibles	8.10

10.5 Table de concordance du Rapport financier annuel

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement général de l'AMF.

1	COMPTES ANNUELS	6
2	COMPTES CONSOLIDÉS	5
3	RAPPORT DE GESTION	
3.1	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société notamment de sa situation d'endettement	2
3.2	Chiffres clés	1.3
3.3	Facteurs de risques	4
3.4	Indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise	5.5
3.5	Tableau des délégations de compétence en cours accordées à la Gérance dans le domaine des augmentations du capital	7.3.4
3.6	Informations concernant le capital et les droits de vote	7.1
3.6.1	Structure du capital	7.1.1.1
3.6.2	Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions	10.1.2.2
3.6.3	Franchissements de seuils notifiés	7.1.1.3
3.6.4	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7.1.2
3.6.5	Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel	N/A
3.6.6	Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote	7.1.5
3.6.7	Règles applicables à la nomination des mandataires sociaux	3
3.6.8	Pouvoirs de la Gérance, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	3
3.6.9	Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts	N/A
3.6.10	Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse	N/A
3.6.11	Les opérations sur actions propres	7.3.3
4.	PERSONNES RESPONSABLES	
4.1	Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8.9
4.2	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8.7
5.	RAPPORTS DES CONTRÔLEURS LÉGAUX	
5.1	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	6.7
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5.9



PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 151 028 930 €
Siège social : 45 avenue Georges Mandel - 75016 Paris
395 062 540 RCS Nanterre