

Société en commandite par actions au capital de 7.629.359,70€
Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre

DOCUMENT DE REFERENCE



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de référence le 15 décembre 2010 sous le numéro R.10-084. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent Document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société Patrimoine et Commerce, et sur son site Internet (www.patrimoine-commerce.com), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les comptes de Patrimoine et Commerce relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2008, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le document de référence de Patrimoine et Commerce enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 15 juin 2009 sous le numéro R.09-056 aux pages 36 à 51; et
- les comptes de Patrimoine et Commerce relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2009, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le rapport financier annuel de Patrimoine et Commerce publié le 30 octobre 2009.

SOMMAIRE

PREAMBULE	7
1. PERSONNES RESPONSABLES.....	8
1.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE.....	8
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	8
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	9
2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES	9
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	10
3.1 COMPTES ANNUELS	10
3.1.1 Informations financières sélectionnées	10
3.1.2 Informations financières historiques.....	11
4. FACTEURS DE RISQUE.....	12
4.1 RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE	12
4.1.1 Risques liés à l'environnement économique.....	12
4.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt.....	13
4.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel	13
4.1.4 Risques liés au marché de l'immobilier commercial	14
4.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE	14
4.2.1 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement.....	14
4.2.2 Risques liés au non paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires	15
4.2.3 Risques liés aux sous-traitants.....	15
4.2.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée	16
4.2.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs	17
4.3 RISQUES LIES AUX ACTIFS DE LA SOCIETE.....	17
4.3.1 Risques liés aux acquisitions	17
4.3.2 Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux.....	18
4.3.3 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs.....	18
4.3.4 Risques liés à la réglementation applicable	18
4.4 RISQUES LIES A LA SOCIETE	20
4.4.1 Risques liés au départ de personnes clés	20
4.4.2 Risques liés à l'endettement de la Société	20
4.4.3 Risques de conflit d'intérêt.....	21
4.4.4 Risques juridiques.....	22
4.5 RISQUES DE MARCHE	22
4.5.1 Risque de taux.....	22
4.5.2 Risque de liquidité	22
4.5.3 Risque de change	22
4.5.4 Engagements hors bilan.....	22
4.5.5 Risques pays	22
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....	23
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	23
5.1.1 Raison sociale	23
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	23
5.1.3 Date de constitution et durée	23
5.1.4 Siège social, forme juridique et législation	23
5.1.5 Historique de la Société	23

5.2	INVESTISSEMENTS	25
5.2.1	Principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices	25
5.2.2	Principaux investissements de la Société réalisés depuis le 1 ^{er} juillet 2010	25
5.2.3	Principaux investissements de la Société en cours de négociation depuis le 1 ^{er} juillet 2010	25
6.	APERCU DES ACTIVITES.....	26
6.1	PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE.....	26
6.1.1	Activité	26
6.1.2	Patrimoine immobilier	26
6.1.3	Politique d'investissement.....	27
6.2	ORGANISATION OPERATIONNELLE	27
6.2.1	Organisation interne	27
6.2.2	Externalisation de la gestion.....	27
6.3	PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2009/2010	28
6.3.1	Reconstitution des capitaux propres et transformation de la Société	28
6.3.2	Apport d'un patrimoine immobilier	28
6.4	ACTIVITE DE L'EXERCICE 2009/2010.....	29
6.4.1	Activité patrimoniale	30
6.4.2	Activité locative	30
6.4.3	Perspectives.....	30
6.5	PRESENTATION SYNTHETIQUE DES ACTIFS DE LA SOCIETE.....	31
6.6	ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES.....	31
6.6.1	Assurances « Dommages aux biens » et « Responsabilité civile ».....	31
6.6.2	Assurance de la société Patrimoine et Commerce.....	32
6.7	REGLEMENTATION APPLICABLE.....	32
6.7.1	Option de la Société pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées au cours du prochain exercice	32
7.	PRESENTATION DU GROUPE	34
7.1	DESCRIPTION DU GROUPE	34
7.2	ORGANIGRAMME DU GROUPE	35
7.3	PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE.....	35
7.3.1	Filiales sous holdings et autres	35
7.3.2	Filiales immobilières.....	36
8.	PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS	50
8.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES EXISTANTES OU PLANIFIEES	50
8.1.1	Patrimoine immobilier	50
8.1.2	Expertise du portefeuille immobilier.....	51
8.2	QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	53
9.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT	54
9.1	PRESENTATION GENERALE.....	54
9.2	PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA.....	54
9.2.1	Bilans simplifiés	54
9.2.2	Comptes de résultat simplifiés.....	55
9.2.3	Commentaires sur les résultats consolidés pro forma.....	55
9.2.4	Présentation et commentaires des comptes consolidés statutaires	58
9.3	ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE LA PERIODE	60
9.4	ACTIF NET REEVALUE.....	60
9.5	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	62

9.6	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	62
9.7	FACTEURS DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE, MONETAIRE OU POLITIQUE AYANT INFLUE SENSIBLEMENT DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR.....	62
10.	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	63
10.1	FLUX DE TRESORERIE.....	63
10.2	CONDITIONS D'EMPRUNTS.....	63
10.2.1	Profil de la dette et évolution de l'endettement net.....	63
10.2.2	Couverture du risque de taux.....	64
10.2.3	Ratios financiers d'endettement	65
10.3	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR.....	66
10.4	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES.....	66
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	67
11.1	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	67
11.2	BREVETS ET LICENCES	67
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	68
12.1	PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOCKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE.....	68
12.2	EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE	68
12.3	COMMUNIQUE.....	70
12.3.1	Communiqué relatif à l'exercice clos le 30 juin 2010 et à l'entrée de BPVF dans le capital de la Société (parution le 11 novembre 2010)	70
12.3.2	Communiqué relatif à l'information trimestrielle au 30 septembre 2010 (parution le 15 novembre 2010)	72
13.	PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE	73
14.	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	74
14.1	COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	74
14.1.1	Gérance	74
14.1.2	Associé commandité.....	75
14.1.3	Conseil de surveillance	75
14.2	LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	77
14.3	DECLARATION CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	77
14.4	CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	78
14.4.1	Conflits d'intérêts potentiels	78
14.4.2	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.....	78
14.4.3	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	78
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	79
15.1	PRESENTATION DES REMUNERATIONS.....	79
15.1.1	Gérance	79
15.1.2	Conseil de surveillance	82

15.1.3 Associé commandité.....	82
15.2 MONTANT DES REMUNERATIONS VERSES	82
15.3 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES	85
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	86
16.1 GERANCE	86
16.1.1 Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts) de gérant.....	86
16.1.2 Nomination en tant qu'associé commandité et perte du statut (articles 21, 22 et 24 des statuts)	86
16.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE	87
16.2.1 Composition du conseil de surveillance (article 15 des statuts)	87
16.2.2 Délibérations du conseil de surveillance (article 16 des statuts et règlement intérieur)	88
16.2.3 Pouvoirs du conseil de surveillance (article 17 des statuts et règlement intérieur)	89
16.3 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DE LA GERANCE A LA SOCIETE OU L'UNE DE SES FILIALES.....	89
16.4 COMITES	90
16.4.1 Comité d'audit	90
16.4.2 Missions et attributions du comité d'audit	90
16.4.3 Comité des investissements	91
16.5 DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	91
16.6 EXPIRATION DES MANDATS ACTUELS	92
16.6.1 Gérance	92
16.6.2 Conseil de surveillance	92
17. SALARIES	93
17.1 NOMBRE DE SALARIES.....	93
17.2 PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE	93
17.2.1 Contrats d'intéressement et de participation	93
17.2.2 Bons consentis aux salariés	93
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	94
18.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT	94
18.1.1 Répartition du capital	94
18.1.2 Éléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions	94
18.1.3 Opération réalisées par les dirigeants sur leurs titres	95
18.1.4 Franchissement de seuils	95
18.2 POUVOIR DES ORGANES DE DIRECTION AU TITRE DE L'EMISSION OU DU RACHAT D'ACTIONS	95
18.3 ACTIONNARIAT SALARIE.....	96
18.4 DROITS DE VOTE DOUBLE ET DROITS DE CONTROLE SPECIAUX	96
18.4.1 Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 des statuts)	96
18.4.2 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	97
18.5 CONTROLE DE L'EMETTEUR	97
18.6 ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTROLE	97
18.7 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 233-11 DU CODE DE COMMERCE	97
18.8 ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES	98
19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....	99
19.1 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	99
19.1.1 Contrat de délégation de gestion	99
19.1.2 Autres relations avec les parties liées	99
19.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 30 JUIN 2010).....	100

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....	101
20.1 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010.....	101
20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA.....	101
20.3 VERIFICATIONS DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES.....	101
20.4 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	101
20.5 INFORMATIONS INTERMEDIAIRES ET AUTRES	101
20.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	101
20.7 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	102
20.8 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE	102
21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	103
21.1 CAPITAL SOCIAL.....	103
21.1.1 Montant du capital social	103
21.1.2 Actions non-représentatives du capital	103
21.1.3 Autocontrôle.....	103
21.1.4 Capital potentiel.....	103
21.1.5 Capital autorisé non émis.....	103
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option.....	103
21.1.7 Nantissement.....	103
21.1.8 Tableau d'évolution du capital de la Société.....	103
21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	104
21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)	104
21.2.2 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres de la gérance et de la Direction Générale.....	105
21.2.3 Modification du capital et des droits attachés aux actions.....	107
21.2.4 Assemblées générales d'actionnaires (articles 25 à 27 des statuts)	107
21.2.5 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.....	109
21.2.6 Franchissements de seuils (article 12 des statuts)	109
21.2.7 Modification du capital (articles 7 des statuts)	110
22. CONTRATS IMPORTANTS	111
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	112
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	113
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	114
GLOSSAIRE.....	115
26. ANNEXES	116
26.1 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010.....	116
26.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010.....	154
26.3 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	156
26.4 LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	164
26.5 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Y AFFERENT.....	170
26.6 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2010.....	182
26.7 LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS (ARTICLE L 451-1-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER ; ARTICLE L 222-7 REGLEMENT GENERAL AMF).....	186

PREAMBULE

Dans le présent Document de référence, les expressions « **Patrimoine et Commerce** » ou la « **Société** » désignent la société Patrimoine et Commerce SCA. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble de ses filiales.

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE

Eric Duval et la société Duval Gestion, gérants de Patrimoine et Commerce SCA.

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent Document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de référence, au paragraphe 26.1, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux pour l'exercice clos le 30 juin 2010, figurant au paragraphe 26.2 du présent Document de référence. Comme indiqué dans ce rapport, l'attention du lecteur est attirée sur le paragraphe « Comparabilité des comptes » de l'annexe aux états financiers qui expose les raisons pour lesquelles il a été établi des comptes pro forma au titre des exercices clos le 30 juin 2010 et le 30 juin 2009.

Le 15 décembre 2010
Monsieur Eric Duval,
Gérant

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- Grant Thornton
100 rue de Courcelles, 75849 Paris Cedex 17
Représentée par Monsieur Laurent Bouby
- A4 Partners
64, rue Ampère, 75017 Paris
Représentée par Monsieur Olivier Marion

Commissaires aux comptes suppléants

- La société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC
3, Rue Léon Jost 75017 Paris – France
Représentée par Monsieur Vincent Papazian
- Madame Caroline Soubils, domiciliée
64 rue Ampère, 75017 Paris

Durée des mandats des Commissaire aux comptes

Grant Thornton et IGEC ont été nommés en qualité de commissaires aux comptes respectivement titulaire et suppléant par décision de l'assemblée générale du 21 mars 2007 et du 15 juin 2009. Leur mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2012.

A4 Partner et Madame Caroline Soubils ont été nommés en qualité de commissaires aux comptes respectivement titulaire et suppléant par décision de l'assemblée générale du 22 décembre 2008. Leur mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2014.

3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros et issues des comptes sociaux annuels au 30 juin 2010, 30 juin 2009 et 30 juin 2008 ainsi que des comptes consolidés au 30 juin 2010 (statutaires et pro forma).

Les tableaux suivants présentent les principales données comptables de la Société pour les trois derniers exercices.

3.1 COMPTES ANNUELS

3.1.1 Informations financières sélectionnées

Comme indiqué en partie II de l'annexe aux comptes annuels au 30 juin 2009, il n'a pas été établi de comptes consolidés jusqu'à l'exercice 2008/2009 notamment en raison de l'absence d'activité notable des principales anciennes filiales de Patrimoine et Commerce suite aux plans de cession de leurs activités en date du 13 avril 2006.

L'information financière sélectionnée présentée ci-dessous, porte ainsi pour les exercices clos les 30 juin 2010, 30 juin 2009 et 30 juin 2008 sur les comptes sociaux et pour l'exercice clos le 30 juin 2010 sur les comptes consolidés (statutaires et pro forma) de la Société.

3.1.1.1 Bilan simplifié

Bilan					
	30-juin-08	30-juin-09	30-juin-10	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Consolidation</i>	<i>Consolidation</i>
<i>En milliers d'euros</i>				<i>statutaire</i>	<i>pro forma</i>
Actif immobilisé	1	1	61 561	172 824	172 824
Actif circulant	155	922	5 029	7 054	7 054
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dettes financières	0	0	3 501	72 978	72 978
Autres dettes	1 653	2 634	4 297	5 372	5 372
Impôts différés	n/a	n/a	n/a	(30 061)	(30 061)
Capitaux propres	(1 498)	(1 711)	58 793	71 467	71 467

3.1.1.2 *Compte de résultat simplifié*

Compte de résultat					
	30-juin-08	30-juin-09	30-juin-10	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Consolidation statutaire</i>	<i>Consolidation pro forma</i>
<i>En milliers d'euros</i>					
Produits d'exploitation	0	0	420	8 969	16 500
Charges d'exploitation	(78)	(136)	(862)	(1 826)	(3 283)
Résultat financier	(21)	(78)	1 974	(2 004)	(3 703)
Résultat exceptionnel	38	-	-	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-	-	(1 636)	(2 744)
Résultat net	(61)	(213)	1 532	3 503	6 770
Résultat net (part du groupe)	n/a	n/a	n/a	2 955	5 807
Résultat net par action (en euros)	(0,04)	(0,15)	0,03	0,10*	0,11**

(*) Sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice compte tenu des augmentations de capital intervenues le 9 juillet et le 4 décembre 2009.

(**) Sur la base d'un nombre constant d'actions sur l'exercice (50 862 398).

3.1.1.3 *Tableau de flux de trésorerie simplifié*

Tableau des flux de trésorerie					
	30-juin-08	30-juin-09	30-juin-10	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Social</i>	<i>Consolidation statutaire</i>	<i>Consolidation pro forma</i>
<i>En milliers d'euros</i>					
Flux généré par l'activité	(422)	(209)	(678)	5 866	11 145
Flux lié aux opérations d'investissement	-	-	(1 104)	(454)	(97)
Flux lié aux opérations de financement	409	210	1 777	(4 593)	(10 617)
Flux de trésorerie total	(12)	1	(5)	819	431

3.1.1.4 *Ratios et indicateurs financiers*

Principaux indicateurs financiers		
	30-juin-09	30-juin-10
	<i>Consolidation</i>	<i>Consolidation</i>
	<i>pro forma</i>	
ANR hors droits par action (en euros)	1,11	1,22
Ratio <i>Loan to value</i> (*)	45,0%	40,2%
Ratio <i>ICR</i> (**)	2,68	3,32
Taux d'occupation (***)	97%	98%

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

** L'ICR (« interest coverage ratio ») est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant hors variation de juste valeur des immeubles.

*** Le taux d'occupation est calculé sur la base des surfaces à louer.

3.1.2 Informations financières historiques

Les comptes consolidés annuels de la Société au 30 juin 2010, incluant également des données pro forma détaillées, figurent au paragraphe 26.1 et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels au 30 juin 2010 au paragraphe 26.2.

4. FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document de référence, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Ces risques sont, à la date d'enregistrement du présent Document de référence, 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 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE

4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de Patrimoine et 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 et 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 :

- 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 et 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 et Commerce ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Patrimoine et Commerce ;
- la capacité de Patrimoine et 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 ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Patrimoine et 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 et 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 et Commerce à revoir à la baisse les conditions locatives.

Le niveau des revenus locatifs de Patrimoine et 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.

4.1.2 Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêts, 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'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. Elle entraînerait par ailleurs un surenchérissement du coût de financement des investissements.

4.1.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité locative du Groupe est soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence peut 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. En particulier, 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 pourraient avoir un impact défavorable sur sa capacité à louer des emplacements commerciaux, sur le niveau des loyers et sur ses résultats.

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 fixé.

4.1.4 Risques liés au marché de l'immobilier commercial

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 économiques en général et ceux du marché de l'immobilier en particulier. Patrimoine et 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 également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, 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 et 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. En outre, 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.

4.2 RISQUES LIES A L'EXPLOITATION DE LA SOCIETE ET DE SON GROUPE

4.2.1 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

À l'expiration des baux existants, selon les conditions macroéconomiques et de marché, Patrimoine et 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. 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, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Patrimoine et Commerce.

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, 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 afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et afin d'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. A l'échéance du 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. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que le Groupe soit confronté à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

4.2.2 Risques liés au non paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires

La présence de grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation de certains sites commerciaux. La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable et le non renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes ainsi que l'impossibilité de relouer ces surfaces à des conditions avantageuses peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains actifs. En cas de survenance de difficultés affectant plus d'une enseigne simultanément ou d'effet en chaîne, la valorisation des actifs, l'activité et les résultats du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

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 16% des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 30%, 41% et 61% 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 3 mois de loyer) ou de caution bancaire. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis d'intérêts de retard.

4.2.3 Risques liés aux sous-traitants

4.2.3.1 Risques liés à la qualité des prestations

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts induits par l'entretien et l'assurance du patrimoine immobilier du Groupe peuvent ainsi affecter les revenus locatifs qu'il génère. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société en entraînant notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de restructuration ou de rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de sous-traitants défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge du Groupe.

Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants et/ou des fournisseurs pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation.

4.2.3.2 Risque lié à un éventuel remplacement d'Imfined

La société Imfined assure notamment la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers du Groupe : facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires, etc.

Un remplacement d'Imfined pourrait, du fait de sa connaissance historique privilégiée du patrimoine du Groupe, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

4.2.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée

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

Par ailleurs, lorsque le Groupe engage des travaux sur ses actifs, elle souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » (TRC) qui 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 et Commerce a contracté également une assurance visant à couvrir la responsabilité civile individuelle ou solidaire de ses dirigeants dans leur fonction.

La politique en matière de couverture d'assurance est plus amplement décrite au paragraphe 6.6 du présent Document de référence.

Les assurances ont essentiellement pour but de préserver en cas de sinistre la valeur en capital du patrimoine du Groupe et le cash-flow produit par l'exploitation de ce patrimoine.

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance d'un ou d'une série de sinistres exceptionnels, peuvent conduire à une diminution de la couverture des polices ainsi qu'à une augmentation des primes. Un marasme économique persistant pourrait également laisser durablement des immeubles vacants, dont les primes d'assurances seraient par définition non répercutables sur les locataires, ou pourrait conduire les assureurs à hésiter à garantir les risques de développement.

4.2.5 Risques liés à la commercialisation locative des actifs

Le Groupe peut prendre en charge la commercialisation des actifs immobiliers qu'il acquiert et assume les risques de non-commercialisation. Le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau de loyer qu'il impose. Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel le Groupe exerce principalement son activité se caractérise par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que le Groupe ne soit pas en mesure de doter à l'avenir ses actifs commerciaux d'enseignes attractives lui offrant un fort taux d'occupation et des possibilités de rendements locatifs comparables à ceux existants. Les rendements locatifs, l'activité et les résultats d'exploitation du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

4.3 RISQUES LIES AUX ACTIFS DE LA SOCIETE

4.3.1 Risques liés aux acquisitions

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Patrimoine et Commerce. Cette politique comporte des risques, notamment :

- Patrimoine et 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 à 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 élevées ;
- 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 et Commerce à réaliser l'acquisition ;
- 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.

4.3.2 Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers peuvent s'avérer peu liquides du fait de la maturité du marché et de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

4.3.3 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La valeur comptable, en normes internationales, du portefeuille du Groupe est basée sur les valeurs de marché estimées par des experts indépendants. Celles-ci dépendent du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des immeubles et d'évolution défavorable de l'environnement économique.

4.3.4 Risques liés à la réglementation applicable

Le Groupe devra se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du 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 dans le futur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

4.3.4.1 Baux

Les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Patrimoine et Commerce, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

4.3.4.2 Risques environnementaux et liés à la santé

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.

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

- 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 et Commerce, en tant que propriétaire ou bailleur d'un actif, pourra 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 ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre est également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Patrimoine et Commerce à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

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. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société, mais aussi sur sa capacité à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

Les actifs de commerce du Groupe sont soumis à la réglementation spécifique concernant la sécurité des personnes (réglementation des Établissements Recevant du Public - ERP). Tout manquement au respect de ces obligations pourrait nuire à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux. 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.

4.3.4.3 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

En cas d'option de la Société pour le régime fiscal des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, cela lui permettrait de bénéficier d'une exemption de l'impôt sur les sociétés. Le bénéfice du régime SIIC nécessite toutefois notamment qu'aucun actionnaire de la Société ne détienne 60% ou plus des droits de vote. A la date d'établissement du présent document, cette condition n'est pas remplie et il n'est pas certain qu'elle puisse être respectée dans le futur pour permettre à la Société d'opter pour le régime SIIC.

Enfin, 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.

4.4 RISQUES LIES A LA SOCIETE

4.4.1 Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et de son Groupe ainsi que la réalisation de ses objectifs de développement reposent en grande partie sur les capacités et l'expérience des mandataires dirigeants, et en particulier de Monsieur Eric Duval.

L'indisponibilité ou la disparition de ceux-ci pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultat ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement.

4.4.2 Risques liés à l'endettement de la Société

Le modèle économique suivi par Patrimoine et Commerce prévoit un recours significatif à l'endettement pour financer ses actifs et sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de la situation financière ou de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent actuellement les marchés primaire et secondaire de la dette et la détérioration générale de l'environnement économique pourraient provoquer un tarissement des sources d'emprunt à des conditions favorables, ce qui pourrait limiter la capacité de la Société à accroître ses activités par acquisitions, développements de nouveaux actifs ou extensions des actifs existants.

L'endettement de Patrimoine et Commerce pourrait affecter son activité, et le service de cet endettement l'expose à des risques spécifiques de fluctuation des taux d'intérêt. Patrimoine et Commerce est exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette.

Une insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette pourrait entraîner son accélération ou son remboursement anticipé et, si celle-ci fait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

L'endettement de Patrimoine et Commerce l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi :

- les frais financiers supportés par Patrimoine et Commerce sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial seront 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 ;
- le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des swaps à corridor et des collars. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt est complexe et aucune stratégie ne peut mettre le Groupe à l'abri des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. La valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan de Patrimoine et Commerce, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat.

L'utilisation future par Patrimoine et Commerce de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait l'exposer à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact négatif sur les résultats de Patrimoine et Commerce.

4.4.3 Risques de conflit d'intérêt

Monsieur Eric Duval est le président et l'actionnaire d'Imfined, société animant un groupe de sociétés foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif, et assurant également de la gestion du patrimoine immobilier du Groupe. Par ailleurs, Monsieur Eric Duval et sa famille contrôlent conjointement avec un actionnaire tiers le Groupe Financière Duval, groupe diversifié intervenant dans des activités immobilières (promotion immobilière et services immobiliers) et dans des activités d'exploitation (résidences de tourisme, exploitation de parcours de golf, exploitation de résidences médicalisées pour personnes âgées et gestion de parcs de stationnement).

Patrimoine et Commerce, Imfined et les sociétés du Groupe Financière Duval respectent, chacun pour ce qui le concerne, une politique stricte de prévention des conflits d'intérêts. A titre personnel, Monsieur Eric Duval entend proposer à Patrimoine et Commerce et soumettre à l'appréciation de ses organes décisionnaires les opportunités d'acquisition d'actifs commerciaux dont il pourra avoir connaissance, répondant aux critères de sélection de Patrimoine et Commerce, notamment en termes de rentabilité.

Malgré la mise en place de ces mesures, il ne peut être exclu que certains actionnaires minoritaires de Patrimoine et Commerce puissent néanmoins prétendre que des situations de conflits d'intérêts entre les différentes sociétés précitées et/ou Monsieur Eric Duval sont à l'origine de dommages pour Patrimoine et Commerce, ce qui pourrait avoir des conséquences négatives sur l'image de Patrimoine et Commerce et le cas échéant les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

4.4.4 Risques juridiques

La Société et ses filiales sont susceptibles de faire face à des contentieux nés de la conduite de leurs activités. Comme indiqué au paragraphe 20.7 du présent Document de référence, le Groupe n'a pas connaissance de litiges susceptibles d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

4.5 RISQUES DE MARCHE

4.5.1 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt est exposée dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2010 (cf. note 6.3). Ces comptes figurent au paragraphe 26.1 du présent Document de référence.

4.5.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est exposé dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2010 (cf. note 6.2). Ces comptes figurent au paragraphe 26.1 du présent Document de référence.

Compte tenu du profil de la dette du Groupe tel qu'exposé à la note 6.2 précitée (durée longue, amortissement régulier, sans valeur résiduelle significative), le Groupe est en mesure de faire face à ses obligations et notamment à ses échéances de remboursement d'emprunt à venir sur les 12 prochains mois à compter de la date d'enregistrement du présent Document de référence.

Ni la Société ni ses filiales n'ont souscrit d'engagement de type « covenant » à l'exception de la SCI Conforinvest Martinique dont le contrat de crédit-bail impose le respect d'un ratio de couverture des échéances de crédit-bail par le loyer augmenté des disponibilités supérieur à 1. Cet engagement a toujours été respecté.

4.5.3 Risque de change

À la date d'établissement du présent Document de référence, le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et souscrit la totalité de ses actifs et passifs financiers en euros. Il estime ainsi ne pas être exposé au risque de change.

4.5.4 Engagements hors bilan

Les engagements du Groupe et de Patrimoine et Commerce sont exposés dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2010 (cf. note 7.27). Ces comptes figurent au paragraphe 26.1 du présent Document de référence.

4.5.5 Risques pays

Le Groupe est implanté uniquement en France (métropole et DOM) et n'est donc pas exposé aux risques pays.

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

5.1.1 Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine et Commerce.

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

5.1.3 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 30 juin de chaque année.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Patrimoine et Commerce est une Société en Commandite par Actions.

Son siège social est au 7-9 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt.
Tel : 01 46 99 47 79.

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 de NYSE Euronext à Paris sous le code ISIN FR0000062689 (compartiment C).

5.1.5 Historique de la Société

5.1.5.1 Activité antérieure à la prise de contrôle par Duval Participations

Par jugement en date du 28 avril 2005, le Tribunal de commerce de Lyon a prononcé le redressement judiciaire de la Société ainsi que de sa filiale, Billon Frères & Cie et des trois filiales de Billon Frères & Cie, Alberti Teintures, Tricotages de Jujurieux et Tricotages de Lyon.

La période d'observation de la Société a été prorogée et la poursuite d'activité autorisée par jugements des 27 octobre 2005, 27 avril 2006 et 26 septembre 2006. Le Tribunal de commerce de Lyon a adopté, par un jugement en date du 24 octobre 2006, le plan de continuation présenté par la société F2 Consulting. Enfin, suite à l'apurement de son passif, la Société est sortie de la procédure de redressement judiciaire, selon l'ordonnance du président du Tribunal de commerce de Lyon en date du 23 avril 2007.

Parallèlement, par jugements en date du 13 avril 2006, Billon Frères & Cie et ses trois filiales ont fait l'objet d'un plan de cession et sont maintenant en cours de liquidation.

Après avoir acquis le 17 janvier 2007 la majorité des actions de la Société au prix de 0,13 euro par action et procédé au règlement de l'intégralité de son passif, la société F2 Consulting a initié une offre publique d'achat simplifiée au prix de 0,13 euro par action (décision de conformité du 6 mars 2007, visa de l'AMF n° 07-070 en date du 6 mars 2007).

La Société a alors examiné différentes opportunités de développement, mais n'a pas été en mesure d'y donner suite. Elle a principalement eu pour activité depuis le 24 octobre 2006, date d'adoption du plan de continuation, la gestion de sa trésorerie sans risque, le suivi de ses participations notamment dans le cadre des procédures collectives évoquées ci-dessus ainsi que l'apurement de sa propre procédure collective.

En juin 2007, la Société a procédé à la création d'une filiale à 100%, la SARL Billon Développement, ayant pour objet principal de l'assister dans ses opérations de développement. Billon Développement n'a eu qu'une activité très réduite depuis sa création.

5.1.5.2 Prise de contrôle par Duval Participations

Par un contrat en date du 26 septembre 2008, DUVAL PARTICIPATIONS a acquis auprès de F2 Consulting 942 333 actions de la Société, soit 66,67% du capital et des droits de vote.

En conséquence de cette acquisition, Duval Participations a procédé à une garantie de cours du 6 au 19 février 2009. Dans ce cadre, 250 titres ont été acquis par Duval Participations au prix unitaire de 0,36 euro portant ainsi sa participation à 66,69% du capital de Patrimoine et Commerce.

5.1.5.3 Reconstitution des capitaux propres et transformation de la société

Suite aux décisions de l'assemblée générale mixte du 15 juin 2009, Patrimoine et Commerce a procédé à la reconstitution de ses capitaux propres en vue de sa transformation en société en commandite par actions. Le conseil d'administration tenu le 9 juillet 2009 a constaté la réalisation définitive de ces opérations sur capital.

Les statuts ont été adaptés à la nouvelle forme juridique de la Société. L'objet social de holding animatrice d'un groupe de filiales a été élargi pour y inclure la détention de filiales propriétaires d'actifs et de droits immobiliers.

5.1.5.4 Apport d'un patrimoine immobilier

Patrimoine et Commerce a concrétisé au cours de l'exercice sa réorientation de holding animatrice dédiée à une activité de foncière. Son assemblée générale mixte, réunie le 4 décembre 2009, a entériné l'apport de titres de sociétés détenant directement ou indirectement un portefeuille de 29 immeubles.

Ces opérations d'apports ont fait l'objet d'une description complète dans le document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009 dans lequel sont notamment détaillés les actifs apportés.

5.2 INVESTISSEMENTS

5.2.1 Principaux investissements réalisés par la Société au cours des trois derniers exercices

Patrimoine et Commerce a bénéficié au cours de l'exercice 2009/2010 d'un apport de titres de sociétés détenant directement un portefeuille d'actifs immobiliers. Ce portefeuille, composé de 29 immeubles, a été valorisé à l'occasion des apports à 164,6 millions d'euros (selon l'expertise réalisée au 30 juin 2009). La valeur nette de ces apports de titres s'élevait alors à 58 millions d'euros. L'opération s'est traduite par l'émission de 48 759 545 actions nouvelles de la société.

Ces opérations d'apports ont fait l'objet d'une description complète dans le document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009. Les actifs immobiliers concernés sont décrits au paragraphe 7.3 du présent Document de référence.

5.2.2 Principaux investissements de la Société réalisés depuis le 1^{er} juillet 2010

Néant

5.2.3 Principaux investissements de la Société en cours de négociation depuis le 1^{er} juillet 2010

Patrimoine et Commerce n'est engagée depuis le 1^{er} juillet 2010 et jusqu'à la date des présentes dans aucune négociation d'acquisition. Toutefois, elle sera en mesure, dès réalisation de l'augmentation de capital réservée à la Banque Populaire Val de France, de se porter acquéreur très rapidement d'actifs commerciaux déjà identifiés, représentant au total plus de cent cinquante millions d'euros d'investissement (voir paragraphe 12.2).

6. APERCU DES ACTIVITES

6.1 PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

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

6.1.1 Activité

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 France. Patrimoine et Commerce a pour ambition de valoriser ce patrimoine immobilier mais également de le développer par acquisition de nouveaux actifs commerciaux dans toute la France.

6.1.2 Patrimoine immobilier

Au 30 juin 2010, Patrimoine et Commerce détient, au travers de ses filiales, un portefeuille composé de 29 actifs immobiliers, essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale de 95 932 m² pour une valeur d'expertise de 165,7 millions d'euros (valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2010 – BNP Paribas Real Estate). Le portefeuille de Patrimoine et Commerce est principalement composé d'actifs immobiliers jeunes. Ainsi au 30 juin 2010, 85% des immeubles datent de moins de 10 ans.

Les vingt actifs commerciaux, qui représentent plus de 75% du portefeuille immobilier de Patrimoine et Commerce pour une surface globale de 71 675 m², sont constitués de galeries commerciales, de moyennes surfaces de périphérie et de boutiques de pieds d'immeubles. Localisés pour l'essentiel dans 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 pour la plupart des grandes enseignes commerciales issues de tous les secteurs de la distribution : Bricolage et équipements de loisirs (King Jouets, Veloland, Weldom, etc.), Produits et équipements de la maison (Conforama, Darty, Hygena, etc.), Textile et habillement (Célio, Kiabi, Orchestra, etc.), Alimentaire (Picard, etc.), Équipements de la personne (Afflelou, Aubert, Générale d'Optique, etc.), etc.

Les neuf actifs de bureaux et d'immobilier d'entreprise, qui constituent le solde du portefeuille immobilier de Patrimoine et Commerce, couvrent une superficie de 24 257 m². L'ensemble de ces actifs bénéficient de locataires présentant des signatures de premier plan, issus à la fois du secteur public, tels que la Caisse Générale de Sécurité Sociale de Guadeloupe, EDF ou Pôle Emploi mais également du secteur privé tels que Alcan, Cogema, Pacifica ou Veritas.

Au total, le portefeuille d'actifs immobiliers de Patrimoine et Commerce totalise plus de 100 locataires.

La liste des actifs immobiliers du Groupe figure au chapitre 8 du présent Document de référence (localisation, surface, date de construction et nature des locataires).

6.1.3 Politique d'investissement

Patrimoine et Commerce appuie son développement sur des critères d'investissement stricts. Le Groupe entend ainsi 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, des taux de rentabilité supérieurs à la moyenne et des loyers fidélisants à l'égard de ses locataires afin d'inscrire sa relation dans le long terme avec les enseignes.

6.2 ORGANISATION OPERATIONNELLE

6.2.1 Organisation interne

Patrimoine et Commerce est gérée et administrée par une gérance. Celle-ci est assurée actuellement par trois gérants, Messieurs Eric Duval et Dominique Jouaillec ainsi que la SARL Duval Gestion, par ailleurs associé commandité.

La Société ne compte aucun salarié. L'ensemble des fonctions de direction et d'administration de la Société et de son Groupe, hormis la gérance, sont externalisées.

La gérance assure notamment les fonctions d'asset management.

6.2.2 Externalisation de la gestion

La Société a fait le choix, afin de pouvoir conserver une totale flexibilité et maîtriser au mieux ses coûts, de faire appel à des ressources externes. Le Groupe bénéficie ainsi principalement des services de la société Imfined, structure foncière non cotée dont Monsieur Eric Duval est le fondateur et l'unique associé. Cette organisation préexistait aux apports de titres réalisés le 4 décembre 2009 et a été maintenue.

Imfined assure, pour une charge fixe par société dépendant de la complexité de la mission, les services suivants pour le compte de Patrimoine et Commerce et de ses filiales :

- assistance comptable et fiscale. Imfined établit les comptes sociaux de chacune des sociétés du Groupe, ainsi que les déclarations fiscales et sociales. La Société fait également appel aux compétences comptables d'Imfined pour l'établissement de ses budgets et de son reporting périodique. Enfin Imfined assiste Patrimoine et Commerce dans la gestion de sa trésorerie et de ses opérations bancaires. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 118 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 (soit une moyenne de 3,6 milliers d'euros par sociétés) ;
- assistance juridique et administrative. Imfined a pour mission d'assurer le suivi juridique de la vie sociale des différentes entités du Groupe et notamment la rédaction des procès-verbaux ainsi que l'accomplissement des formalités administratives. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 32 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 (soit une moyenne de 1 millier d'euros par sociétés) ;

- gestion locative. Imfined fournit aux sociétés du Groupe des prestations de property management (gestion des baux, facturation, recouvrement, gestion de la relation avec les locataires, suivi de l'entretien, gestion des charges locatives) dans le cadre d'un mandat de gestion locative. Le montant correspondant est calculé selon un pourcentage des loyers facturés. Il s'élève dans les comptes consolidés pro-forma à 693 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010, tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon les stipulations de chaque bail. Ces honoraires de gestion locative font partie des charges locatives dont le pourcentage global de refacturation aux locataires s'établit à 81,3% sur l'exercice 2009/2010 pro forma (cf. Note 7.18 de l'annexe aux comptes consolidés).

Les conventions supports de ces prestations sont renouvelables par tacite reconduction et peuvent donc être résiliées à l'occasion de chaque reconduction généralement annuelle.

Voir également chapitre 19.

6.3 PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2009/2010

6.3.1 Reconstitution des capitaux propres et transformation de la Société

Suite aux décisions de l'assemblée générale mixte du 15 juin 2009, Patrimoine et Commerce a procédé à une augmentation de capital pour un montant de 2,1 millions euros suivie d'une réduction de capital pour un montant de 6,1 millions euros. Ces opérations ont été réalisées dans le but de reconstituer les capitaux propres de la société en vue de sa transformation en société en commandite par actions. Le conseil d'administration tenu le 9 juillet 2009 a constaté leur réalisation définitive.

Les statuts ont été adaptés à la nouvelle forme juridique de la Société. L'objet social de holding animatrice d'un groupe de filiales a été élargi pour y inclure la détention de filiales propriétaires d'actifs et de droits immobiliers.

La société Patrimoine et Commerce a pris la forme de Société en Commandite par Actions au cours de l'exercice. Les nouvelles instances de gouvernance font l'objet d'une présentation aux chapitres 14 et 16 du présent Document de référence. Cette forme juridique a été retenue dans la mesure où elle permet la mise en œuvre du programme de développement de Patrimoine et Commerce, sans aucune contrainte de contrôle capitalistique pour l'actionnaire initiateur du projet.

6.3.2 Apport d'un patrimoine immobilier

6.3.2.1 Apports de titres et augmentation du capital de Patrimoine et Commerce

Patrimoine et Commerce a concrétisé au cours de l'exercice sa réorientation de holding animatrice dédiée à une activité de foncière. Son assemblée générale mixte, réunie le 4 décembre 2009, a approuvé l'apport de titres de sociétés détenant directement ou indirectement 29 immeubles. Ce portefeuille immobilier a été apporté sur la base d'une valeur brute totale de 164,6 millions d'euros (selon l'expertise BNP Paribas Real Estate au 30 juin 2009) et a été évalué en fin d'exercice à 165,7 millions d'euros (30 juin 2010).

Ces apports d'actifs se sont traduits par une augmentation de capital de 7,3 millions d'euros assortie d'une prime d'apport de 50,7 millions d'euros (l'actif net des sociétés apportées représentant 58 millions d'euros). Les frais liés à cette opération se sont élevés 1,1 million d'euros et ont été comptabilisés en déduction de la prime d'apport.

Ces opérations d'apports ont fait l'objet d'une description complète dans le document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009 dans lequel sont notamment détaillés les actifs apportés.

L'augmentation de capital constatée le 9 juillet 2009 et celle réalisée le 4 décembre 2009 ont abouti à la création de respectivement 689 460 et 48 759 545 actions nouvelles. Le capital social de la société Patrimoine et Commerce est ainsi composé à l'issue de ces opérations de 50 862 398 actions.

Les critères d'évaluation tant de la société bénéficiaire (Patrimoine et Commerce) que des sociétés apportées sont décrits dans le document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009 au paragraphe 2.4.

6.3.2.2 Intérêt de l'opération pour Patrimoine et Commerce

Ces opérations d'apports étaient destinées à doter Patrimoine et Commerce d'un portefeuille d'actifs immobiliers qui constitue le point de départ de ses activités de foncière dédiée à la détention d'actifs majoritairement commerciaux. Le patrimoine apporté le 4 décembre 2009 correspond également au patrimoine du Groupe à la clôture de l'exercice. Il est décrit au chapitre 7 du présent Document de référence.

6.3.2.3 Régime fiscal de l'opération

DIP (Duval Investissements et Participations), le principal apporteur, et Patrimoine et Commerce, le bénéficiaire des apports, étant des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les sociétés apportées et DIP ont déclaré qu'elles entendaient placer l'apport sous le régime de faveur prévu à l'article 210 B 1° du CGI, aux termes duquel les principaux engagements pris sont :

- pour DIP : la conservation pendant trois ans des actions Patrimoine et Commerce reçues en contrepartie des apports concernés ; et
- pour Patrimoine et Commerce : de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de DIP.

6.4 ACTIVITE DE L'EXERCICE 2009/2010

L'exercice 2009/2010 se partage pour le Groupe en deux périodes distinctes. Du 1er juillet 2009 au 4 décembre 2009, le Groupe n'était constitué que des sociétés Patrimoine et Commerce et Billon Développement. L'activité du Groupe était alors réduite. A compter des apports du 4 décembre 2009, le Groupe, doté d'un portefeuille immobilier, a poursuivi une activité de foncière.

Dans les comptes consolidés, ces deux périodes correspondent respectivement au 1er et au 2nd semestre de l'exercice 2009/2010. Il a en effet été décidé, par simplification, que les résultats des filiales apportées ne seraient consolidés qu'à compter du 1er janvier 2010.

6.4.1 Activité patrimoniale

Au cours du 1er semestre de l'exercice, l'activité propre de la Société a été principalement consacrée à la préparation et à la réalisation de l'opération d'apport du patrimoine immobilier comme indiqué ci-dessus.

Au cours du 2nd semestre de l'exercice, la Société a assuré son rôle de holding animatrice du portefeuille lui ayant été apporté le 4 décembre 2009 (voir Activité locative).

A titre d'information, les faits marquants du 1er semestre de l'exercice sur le patrimoine immobilier apporté le 4 décembre 2009 ont été les suivants :

- réalisation de travaux de réaménagement de cellules sur l'immeuble du Creusot (centre commercial), pour un total de 206 milliers d'euros ;
- travaux de rénovation et de renforcement de la toiture (90 milliers d'euros) de la moyenne surface Conforama Guadeloupe afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques.

6.4.2 Activité locative

Sur l'exercice 2009/2010, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux :

- arrivées de locataires : 4
- départs de locataires : 5

De plus deux locataires ont annoncé leur départ mais sont toujours quittancés au 30 juin 2010. Les négociations avec de nouveaux preneurs devant les remplacer sont en cours.

Le mouvement principal a porté sur un immeuble de bureaux sis à Poitiers, sur lequel le bail existant avec le locataire en place a été résilié moyennant le versement d'une indemnité de résiliation anticipée (210 milliers d'euros). Un nouveau bail a été consécutivement signé avec le Pôle Emploi pour une mise en location en août 2010 après réalisation de travaux d'aménagement et de cloisonnements des espaces. Réceptionnés le 26 août 2010, les travaux ont été enregistrés dans les comptes au 30 juin 2010 pour le montant total de 253 milliers d'euros.

Les impacts chiffrés de ces mouvements de locataires et de ces renégociations sont présentés au chapitre 9.

Un certain nombre de négociations sont intervenues avec des locataires en place pour une renégociation du montant de leur loyer.

Au 30 juin 2010, le taux d'occupation locative s'élève à 98% (sur la base des surfaces).

6.4.3 Perspectives

Patrimoine et Commerce a l'intention de faire appel au marché, afin d'élargir son actionnariat dans la perspective d'une option pour le régime SIIC tout en se dotant de nouveaux moyens pour mettre en œuvre son objectif de détenir à moyen terme un portefeuille d'actifs d'une valeur brute supérieure à 500 millions d'euros investi en immobilier commercial.

Le développement en immobilier commercial pourra être de toute nature (centre commercial, retail park, galeries commerciales, etc.) mais en privilégiant une stratégie long terme avec des biens implantés dans des zones de chalandises attractives et offrant des loyers fidélisants pour les locataires. Le Groupe axera ses acquisitions principalement sur les villes de taille moyenne.

6.5 PRESENTATION SYNTHETIQUE DES ACTIFS DE LA SOCIETE

Le patrimoine immobilier du Groupe est présenté au chapitre 8 du présent Document de référence (localisation, surface, date de construction et nature des locataires).

6.6 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

6.6.1 Assurances « Dommages aux biens » et « Responsabilité civile »

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.

Les actifs immobiliers du Groupe font l'objet de polices d'assurance multirisques, couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers et la responsabilité civile propriétaire. Les risques couverts par les différentes polices courantes sont généralement les suivants : incendie, dégâts des eaux, incendie, bris de glace, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux.

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 et 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^{ième} ligne » destiné à compléter après épuisement le montant de l'assurance de première ligne.

Le Groupe a conclu en janvier 2010 un contrat cadre avec la compagnie Axa. Il concerne 8 immeubles à la date d'enregistrement du présent Document de référence mais l'ensemble des immeubles concerné 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

Evènements garantis	Montants assurés
Dommages résultant d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégâts des eaux, de gel, 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	- Bâtiments: en valeur à neuf - Frais et pertes (dont pertes de loyers dans la limite d'une durée de 2 ans): à concurrence de 40% de la valeur du bâtiment avec un minimum de 200 K€ - Recours voisins et tiers: 2 000 K€ par sinistre A concurrence de la valeur des bâtiments + des frais et pertes avec une limitation d'indemnité de 1 500 K€
Autres dommages	
Vols et détériorations immobilières suite à un vol, bris de glaces	100 K€ par sinistre
Dommages électriques	15 K€ par sinistre
Responsabilité civile:	
Dommages corporels	6 098 K€ par sinistre
	- 1 067 K€ par sinistre causé par un accident, un incendie ou une explosion
	- 305 K€ par sinistre causé par l'eau
Dommages matériels et immatériels	- 15 K€ par sinistre consécutif à un vol

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.

6.6.2 Assurance de la société Patrimoine et Commerce

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

6.7 REGLEMENTATION APPLICABLE

6.7.1 Option de la Société pour le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées au cours du prochain exercice

Patrimoine et Commerce a l'intention d'opter pour le régime fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) dès qu'elle aura satisfait aux conditions requises.

Le régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, permet aux sociétés qui remplissent les conditions d'éligibilité de bénéficier, sur option, d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles et sur les plus-values de cession d'immeubles ou de titres de sociétés immobilières.

Les conditions d'éligibilité au régime sont de deux ordres :

- une condition relative à l'activité de la Société : l'activité doit être générée à au moins 80 % par le métier de foncière ;
- une condition relative à la structure du capital de la Société : un actionnaire ne peut pas détenir plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société et 15 % au moins du capital et des droits de vote de la Société doivent être détenus par des actionnaires représentant moins de 2 % du capital et des droits de vote.

L'option pour le régime SIIC doit être exercée avant la fin du quatrième mois de l'ouverture de l'exercice au titre duquel la Société souhaite être soumise à ce régime. L'option prend effet le premier jour de l'exercice au titre duquel elle est effectuée et est irrévocable. Le changement de régime fiscal qui en résulte entraîne les conséquences d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

L'impôt sur les sociétés au titre de la taxation des plus-values latentes, bénéfices en sursis d'imposition et bénéfices d'exploitation non encore taxés, au taux de 19 % (généralement dénommé exit tax), doit être payé par quart : l'année de l'option et chacune des trois années suivantes.

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial à condition que 50 % de ces plus-values soient distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

7. PRESENTATION DU GROUPE

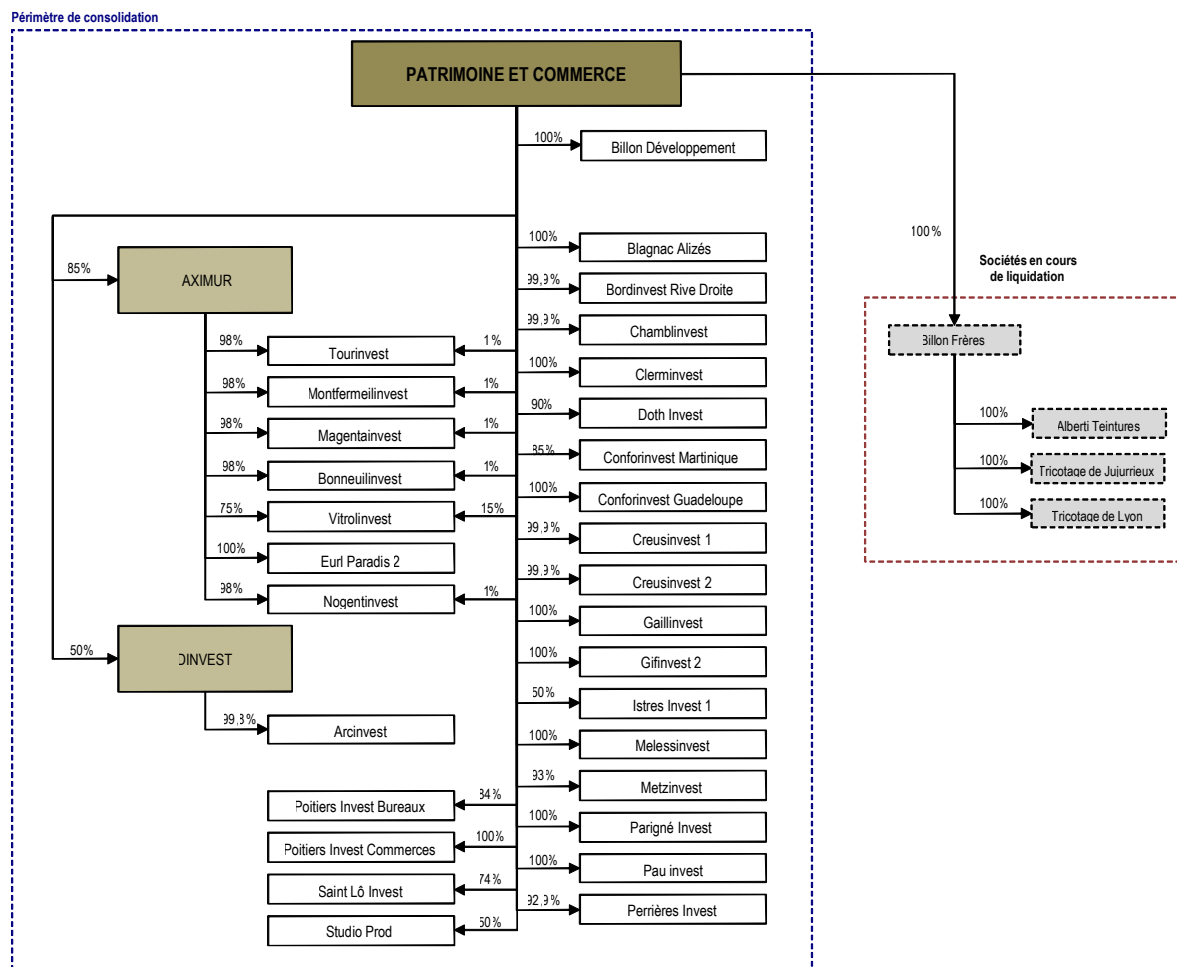
7.1 DESCRIPTION DU GROUPE

Au 30 juin 2010, le Groupe est constitué :

- de la SCA Patrimoine et Commerce, holding animatrice du Groupe ;
- de la SARL Billon Développement, ayant pour objet principal d'assister Patrimoine et Commerce dans ses opérations de développement ;
- des sociétés apportées lors des opérations du 4 décembre 2009, à savoir :
 - o 29 filiales directes ou indirectes de Patrimoine et Commerce portant des actifs immobiliers ;
 - o 2 sous-holdings, la SARL Dinvest et la SARL Aximur.

Patrimoine et Commerce a également pour filiale la SAS Billon Frères & Cie. Cette société a fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite d'une procédure de redressement judiciaire débutée le 27 avril 2005. De même, les trois filiales de Billon Frères & Cie : Alberti Teintures, Tricotages de Lyon et Tricotages de Jujurieux, ont fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite de procédures de redressement judiciaire débutées le 27 avril 2005. Les plans de cession de ces 4 sociétés impliquent leur liquidation, conformément à l'article 1844-7, alinéa 7 du Code Civil, conduite sous l'égide de leur mandataire liquidateur désigné par le Tribunal de Commerce de Lyon. La détention par Patrimoine et Commerce de l'intégralité du capital de Billon Frères & Cie, vestige historique des activités passées de la Société, est donc et restera strictement sans aucune incidence financière ou autre sur Patrimoine et Commerce, aucun passif ne pouvant plus être mis à sa charge quelque soit l'issue de la procédure de liquidation judiciaire.

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE



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

7.3 PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine et Commerce ainsi que leur activité sont présentés ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile. Leur dernier exercice social clos remonte au 31 décembre 2009. Pour votre parfaite information, nous portons certaines informations relatives à leur activité pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2009 et le 30 juin 2010.

7.3.1 Filiales sous holdings et autres

7.3.1.1 SARL AXIMUR

AXIMUR est la société holding contrôlant sept sociétés civiles immobilières détentrice chacune d'un actif immobilier : la SCI TOURINVEST, la SCI MONTFERMEILINVEST, la SCI MAGENTAINVEST, la SCI BONNEUILINVEST, la SCI VITROLINVEST, l'EURL PARADIS 2 et la SCI NOGENTINVEST.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a dégagé un résultat net de 173 437,41 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir un résultat net semestriel de 76 564,33 euros. L'essentiel du résultat de cette société est composé de produits financiers (remontées de résultats de sociétés transparentes et dividendes) en provenance de ses filiales.

7.3.1.2 SARL DINVEST

DINVEST est la société holding contrôlant la SCI ARCINVEST.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a dégagé un résultat net de 142 276,35 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir un résultat net semestriel de -37 715,90 euros. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale.

7.3.1.3 SARL BILLON DEVELOPPEMENT

La SARL BILLON DEVELOPPEMENT a pour objet principal d'assister Patrimoine et Commerce dans ses opérations de développement et de détenir des participations dans les sociétés filiales de Patrimoine et Commerce en vue de satisfaire au nombre minimal requis d'associés dans une SCI.

Sur l'exercice clos au 30 juin 2010, la société a dégagé un résultat net de -3 863,95 euros (perte).

7.3.2 Filiales immobilières

7.3.2.1 SCI ARCINVEST

La société ARCINVEST donne en location un ensemble de cinq bâtiments à usage commercial reliés entre eux par voies et parkings communs. L'ensemble est situé à Arçonnay (Sarthe) en périphérie sud d'Alençon. Il se situe dans une zone commerciale comportant de nombreuses enseignes nationales regroupées autour d'un hypermarché Leclerc. Il est composé de douze lots, dont les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Darty, La Halle, Fabio Lucci, King Jouet. La surface des locaux est de l'ordre de 10 563 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 14 650 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable couvert partiellement par un swap à corridor et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 316 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 1 135 631,47 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 222 218,2 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 552 765,29 euros et un bénéfice net semestriel de 108 306,07 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.2 SCI BLAGNAC ALIZES

La société BLAGNAC ALIZES donne en location un bâtiment composé de bureaux et de locaux techniques, d'une surface de l'ordre de 880 m² depuis mai 2002. L'ensemble, qui est composé de trois bâtiments distincts, est situé à Blagnac à une quinzaine de kilomètres de Toulouse, au sein d'un parc tertiaire d'activités à proximité des installations aéronautiques et d'une vaste zone commerciale. Le locataire unique est l'entreprise ELTA qui développe, et commercialise des équipements et des systèmes électroniques. Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 300 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble a été financé par un emprunt bancaire se terminant en 2017. Le contrat d'emprunt est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 502 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 117 286,44 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 34 533,23 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 58 814,84 euros et un bénéfice net semestriel de 18 004,03 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.3 SCI BONNEUILINVEST

La société BONNEUILINVEST donne en location depuis 2001 un local commercial implanté au sein d'un bâtiment plus vaste. La copropriété se situe à Bonneuil sur Marne dans le Val de Marne, à une quinzaine de kilomètres au sud-est de Paris, dans la zone commerciale Achaland en bordure de RN19. Le locataire exploite un magasin alimentaire sous l'enseigne Picard Surgelés. La surface de ce local est de l'ordre de 504 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 100 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 193 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 80 229,34 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 37 739,42 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 40 860,28 euros et un bénéfice net semestriel de 22 746,24 euros.

Au cours de son exercice 2009, le locataire MSA Sport, exploitant sous l'enseigne Intersport, a été remplacé par la société Picard Surgelé à l'occasion d'une acquisition de droit au bail. Un nouveau contrat de bail a été signé avec cette société pour un loyer annuel de 82 milliers d'euros HT à effet du 30 décembre 2009.

7.3.2.4 SCIBORDINVEST RIVE DROITE

La société BORDINVEST RIVE DROITE donne en location un bâtiment à usage principal d'entrepôt disposant également d'une zone de bureaux et de locaux techniques. Le bâtiment est situé à Floirac à six kilomètres du centre ville de Bordeaux, dans une zone d'activité et de logistique. Le locataire est ERDF. La surface des locaux est de l'ordre de 6 890 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 6 100 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2020. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 070 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 707 265,25 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 155 144,63 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 354 694,58 euros et un bénéfice net semestriel de 57 956,31 euros.

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

7.3.2.5 SCI CHAMBLINVEST

La société CHAMBLINVEST donne en location depuis 2001 quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments. L'ensemble est situé sur la commune de Chambly, ville de 9 200 habitants du département de l'Oise, dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ». Les quatre lots sont occupés par trois locataires aux enseignes La Halle, Chaussland et GIFL. La surface des locaux est de l'ordre de 4 000 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 6 100 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 675 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 447 161,49 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 103 852,36 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 225 379,71 euros et un bénéfice net semestriel de 43 962,06 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.6 SCI CLERMINVEST

La société CLERMINVEST donne en location depuis 2002 un local de bureaux d'une surface de l'ordre de 1 095 m². L'ensemble immobilier est un bâtiment à l'architecture contemporaine de un niveau sur un terrain aménagé en espace vert. Il se situe sur la commune d'Aubières dans la banlieue de Clermont-Ferrand, dans le parc technologique de La Pardieu. Le locataire est PACIFICA (groupe Crédit Agricole). Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 700 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 731 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 172 053,35 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 47 874,99 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 77 701,28 euros et un bénéfice net semestriel de 11 742,74 euros.

Au cours de son exercice 2009, la société a signé un avenant à son bail modifiant le loyer annuel à compter du 15 novembre 2009 à 153.300 euros HT.

7.3.2.7 SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

La SCI CONFORINVEST GUADELOUPE donne en location depuis 2005 un bâtiment à usage commercial, situé à Baie-Mahaut, en Guadeloupe, en bordure de la route nationale 1 à proximité de Point-à-Pitre. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. Lors de son acquisition, le bien avait fait l'objet de travaux d'extension. La surface des locaux est de l'ordre de 5 425 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 9 550 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 3 144 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 705 813,5 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 100 707,26 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 378 012 euros et un bénéfice net semestriel de 99 563,64 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.8 SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

La SCI CONFORINVEST MARTINIQUE donne en location un bâtiment à usage commercial depuis 2006. Le bien est situé au Lamentin, en Martinique, en bordure de la route nationale 1 à environ 8 kilomètres de Fort-de-France. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. La surface des locaux est de l'ordre de 7 498 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 16 750 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 7 900 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 1 368 068,82 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 179 555,45 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 653 113,55 euros et un bénéfice net semestriel de 60 548,19 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.9 SCI CREUSINVEST

La société CREUSINVEST donne en location depuis 2002 des locaux commerciaux d'une surface de l'ordre de 3 395 m². Ces locaux constituent le rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial en rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La société compte treize locataires et huit lots vacants.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 5 800 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 2 569 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 423 585,36 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de -9 163,03 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 203 680,1 euros et un bénéfice net semestriel de -55 675,26 euros (perte).

Les produits exceptionnels de l'exercice (96 milliers d'euros) sont principalement constitués d'une indemnité versée par un locataire ayant signé un bail mais n'ayant jamais pris possession des locaux (90 milliers d'euros).

Au cours des 18 derniers mois la société CREUSINVEST a également connu des mouvements de locataires (un départ et deux arrivées). De plus en 2009 la surface principale du centre a changé d'enseigne de Champion à Carrefour Market ce qui a eu pour effet de faire progresser significativement son chiffre d'affaires.

7.3.2.10 SCI CREUSINVEST 2

La société CREUSINVEST 2 donne en location depuis 2002 des locaux à usage de bureau d'une surface de l'ordre de 589 m². Ces locaux constituent l'étage d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial en rez-de-chaussée et de bureaux à l'étage. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La société compte trois locataires et trois lots vacants.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 520 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 253 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 45 417,25 euros de loyers et dégagé un résultat net négatif de -6 008,53 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 19 016,84 euros et un résultat net semestriel de -5 468,8 euros (perte).

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier, hormis le départ d'un locataire. La société CREUSINVEST 2 est actuellement en négociation avec un de ses locataires pour la location d'un lot supplémentaire.

7.3.2.11 SCIDOTHINVEST

La SCI DOTH INVEST donne en location un immeuble à usage de bureau. Celui-ci est composé de deux bâtiments reliés en leur centre par un hall d'accueil. Il se situe à Abymes au nord de Point-à-Pitre en Guadeloupe. Le locataire est la Caisse Générale de Sécurité Sociale. L'assiette foncière a été acquise en 2004, sur laquelle le bâtiment décrit ci-dessus a été édifié et livré à son exploitant actuel en janvier 2006. La surface des locaux est de l'ordre de 3 000 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 12 450 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux variable mais dispose d'une couverture partielle. Le contrat de crédit-bail ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 4 536 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 837 972,85 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 234 053,87 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 431 649,10 euros et un bénéfice net semestriel de 106 868,63 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.12 SCIGAILLINVEST

La société GAILLINVEST donne en location un ensemble commercial depuis octobre 1998 sur deux bâtiments composés de dix cellules commerciales. L'ensemble est situé sur la commune de Gaillon, dans l'Eure, à 45 kilomètres à l'est de Rouen, plus précisément sur la route de Vernon sur laquelle sont implantées d'autres surfaces commerciales. La surface des locaux est de l'ordre de 996 m². A la date de publication du présent document, deux lots sur dix sont vacants.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 000 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2014. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 275 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 157 712,37 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 41 915,52 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 70 759,9 euros et un bénéfice net semestriel de 5 514,26 euros.

Au cours des 18 derniers mois, la société GAILLINVEST a enregistré le départ de trois locataires. La société GAILLINVEST est actuellement en négociation avec un de ses locataires pour la location d'un lot supplémentaire.

7.3.2.13 SCIGIFINVEST 2

La société GIFINVEST 2 donne en location depuis 2001 cinq boutiques en rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage commercial (en rez-de-chaussée) et d'habitation (aux étages). L'ensemble est situé à Gif-sur-Yvette à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, à proximité immédiate de la gare RER. Les locataires exercent dans ces locaux les activités de restaurateur (2), pharmacien, boulanger et coiffeur. La surface des locaux est de l'ordre de 523 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 000 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est actuellement financé via un emprunt bancaire se terminant en 2018. Le contrat d'emprunt est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 334 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 66 660,28 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 18 824,38 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 39 462,96 euros et un bénéfice net semestriel de 16 829,47 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.14 SCI ISTRES INVEST I

La société ISTRES INVEST I donne en location un bâtiment à usage commercial depuis 2006 d'une surface de l'ordre de 8 863 m². Le bien est situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (Bouches-du-Rhône), en bordure de la RN 1569 au sein d'une zone d'activité commerciale qui compte notamment une enseigne Leclerc. Il est loué en totalité à un unique locataire exploitant un magasin de biens d'équipement sous l'enseigne Weldom.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 11 000 milliers d'euros hors droits. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier terminant en 2018. Ce contrat est souscrit à taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 508 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 735 615,59 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 15 510,27 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 409 488,95 euros et un bénéfice net semestriel de 49 492,06 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier hormis la décision du preneur, fin décembre 2009, de changer d'enseigne de « Mr. Bricolage » à « Weldom ».

7.3.2.15 SCI MAGENTAINVEST

La société MAGENTAINVEST donne en location depuis 2001 une boutique en rez-de-chaussée du boulevard de Magenta à Paris dans le 10^{ème} arrondissement. Le locataire exploite une agence de travail temporaire (R2T BTP). La surface de ce local est de l'ordre de 120 m².

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 790 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 154 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 49 841,45 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 15 705,22 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 26 000,00 euros et un bénéfice net semestriel de 11 211,19 euros.

Au cours de son exercice 2009, la SCI Magentainvest a vu son locataire Multifeuille remplacé par la société R2T BTP à l'occasion d'une acquisition de droit au bail. Un bail a été signé avec le nouveau preneur pour un loyer annuel de 52.000 euros HT avec effet au 1er avril 2009.

7.3.2.16 SCI MELESSINVEST

La société MELESSINVEST donne en location depuis 2002 un bâtiment à usage commercial. Le bien est situé à Melesse, à 12 kilomètres au nord de Rennes, au sein d'un secteur commercial dense en enseignes d'équipement de la maison. Le locataire est un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Hygena. La surface des est de l'ordre de 600 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 710 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 216 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 58 269,49 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 20 124,55 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 29 325,24 euros et un bénéfice net semestriel de 12 399,78 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.17 SCI METZINVEST

La société METZINVEST donne en location depuis 2001 un local de bureaux d'une surface de l'ordre de 1 228 m². L'ensemble immobilier est un bâtiment d'un niveau. Il se situe à Metz, dans le technopôle « Metz 2000 » à l'est de l'agglomération qui regroupe des activités économiques tertiaires et un pôle universitaire. Le locataire est PACIFICA (groupe Crédit Agricole). Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 000 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 766 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 205 504,64 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 68 585,67 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 85 974 euros et un bénéfice net semestriel de 24 239,21 euros.

La société a signé au cours de son exercice 2009 un avenant à son bail modifiant le loyer annuel à compter du 15 novembre 2009 à 171.948 euros HT.

7.3.2.18 SCIMONTFERMEILLINVEST

La société MONTFERMEILINVEST donne en location depuis 2001 six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés, pour trois d'entre eux, dans un petit centre commercial alors que les trois autres donnent sur la rue. Les principaux locataires sont la Caisse d'Epargne, la Société Générale et une boucherie. L'ensemble est implanté sur la commune de Montfermeil en Seine-Saint-Denis. La surface des locaux est de l'ordre de 735 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 1 600 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 207 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 144 734,32 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 107 658,57 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 71 559,17 euros et un bénéfice net semestriel de 42 189,64 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.19 SCINOAGENTINVEST

La société NOGENTINVEST donne en location depuis 2001 un local commercial implanté au rez-de-chaussée au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage d'habitation. L'immeuble est situé dans le sud-ouest de la commune de Nogent sur Marne, sous préfecture du Val de Marne, à l'est de Paris. Le locataire est un magasin à l'enseigne Cuisine Schmidt. La surface des locaux est de l'ordre de 290 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 700 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 147 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 48 330,31 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 12 946,41 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 24 696,3 euros et un bénéfice net semestriel de 8 746,67 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.20 EUURL PARADIS 2

La société PARADIS 2 donne en location depuis 2002 trois locaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce, de bureaux et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés en façade sur la place des Fêtes à Paris dans le 19ème arrondissement. Les locataires sont la BNP, le CIC et la Poste. La surface des locaux est de l'ordre de 1 829 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 8 200 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2017. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 2 387 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 564 186,02 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 142 552,94 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 280 162,85 euros et un bénéfice net semestriel de 61 977,04 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.21 SCI PARIGNE INVEST

La société PARIGNE INVEST donne en location depuis 2006 un local à usage de fabrication et de stockage. Le bâtiment dispose également de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un niveau auquel s'ajoute une mezzanine. Il se situe à Parigné-l'Évêque, à la périphérie sud-est du Mans. Le locataire est MT Packaging (groupe Alcan). La surface des locaux est de l'ordre de 7 000 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 7 100 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2022. Ce contrat est souscrit en taux variable partiellement couvert. Le contrat de crédit-bail ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 316 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 676 037,75 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 38 910,35 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 325 690,84 euros et un bénéfice net semestriel de 12 287,75 euros.

Le 21 décembre 2009, un avenant au contrat de crédit-bail immobilier a été signé avec la société CMCIC Lease prévoyant une tranche complémentaire de 150.000 euros pour le financement de travaux supplémentaires. Le contrat prévoit un terme identique à celui du contrat de crédit-bail principal soit le 31 mars 2022 et un taux variable reposant sur l'Euribor 3 mois.

7.3.2.22 SCI PAU INVEST

La société PAU INVEST donne en location depuis 2002 deux locaux commerciaux. Ceux-ci sont compris dans un ensemble plus grand à usage exclusivement commercial. L'ensemble est situé sur l'axe pénétrant est de la ville, en prolongement de la N117, à proximité immédiate d'un hypermarché Auchan. Les locataires exercent sous les enseignes King Jouet et Aubert. La surface des locaux est de l'ordre de 1 760 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 950 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 058 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 236 683,64 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 45 328,26 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 113 493 euros et un bénéfice net semestriel de 18 174,42 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.23 SCI PERRIERES INVEST

La société PERRIERES INVEST donne en location deux immeubles disposant en tout de quatre locaux commerciaux distincts. L'ensemble est situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (à 3 kilomètres au sud-est), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération. Les locataires exercent sous les enseignes Foirfouille, Veloland, Afflelou et Maison du Monde. Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble développe une surface de 3 375 m² et représente une valeur d'expertise de 4 100 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 651 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 327 105,7 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 105 342,24 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 168 882,86 euros et un bénéfice net semestriel de 52 188,06 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.24 SCI POITIERS INVEST BUREAUX

La société POITIERS INVEST BUREAUX donne en location un local de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un niveau. Il se situe à Chasseneuil-du-Poitou, à 8 kilomètres au nord de Poitiers. L'ensemble est sis au sein du Technopôle du Futuroscope qui est le plus important centre d'affaires de la Vienne. Le locataire est le Pôle Emploi. La surface des locaux est de l'ordre de 1 055 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 2 100 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2018. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 776 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 155 587,22 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 240 378,97 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 34 134,33 euros et une perte nette semestrielle de -25 231,34 euros due à la vacance de quelques mois en début d'année 2010 avant la mise en loyer avec le locataire Pôle Emploi.

Fin 2009, après une résiliation anticipée du bail en cours sur demande du locataire en place et moyennant versement par ce dernier d'une indemnité compensatrice, l'immeuble a fait l'objet d'une relocation à effet de mi-avril 2010 avec entrée dans les lieux en août 2010 après réalisation de travaux d'aménagement pris en charge par ce nouveau locataire sous forme d'un surloyer étalé sur la durée de la location.

7.3.2.25 SCI POITIERS INVEST COMMERCE

La société POITIERS INVEST COMMERCES donne en location un ensemble de moyennes surfaces contigües sur un seul niveau. Le bâtiment est prolongé d'un auvent formant une galerie. Il se situe dans un important centre commercial régional à la périphérie sud-ouest de Poitiers. La galerie est composée de dix locaux commerciaux. Les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Maison du Monde, Celio, La Halle, La Halle aux chaussures, King Jouet et Planet Saturn. Les locaux développent une surface de 12 202 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

Selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010, la valeur d'expertise de l'immeuble ressort à 23 300 milliers d'euros hors droits L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit pour une tranche en taux fixe et pour l'autre en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 10 387 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 1 442 287,26 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 397 622,24 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 728 865,63 euros et un bénéfice net semestriel de 299 590,69 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier, hormis le départ du locataire Telemag et son remplacement par Aliphone (signature du bail en septembre 2010) et Kiabi (signature du bail en octobre 2010).

7.3.2.26 SCI SAINT LO INVEST

La société SAINT-LO INVEST donne en location un ensemble de moyennes surfaces commerciales contigües sur un seul niveau. Le bâtiment est situé à Agneaux (Manche) en périphérie ouest de Saint-Lô. Il se situe dans la zone commerciale de la Tremblaye à proximité d'un hypermarché Leclerc. Le bâtiment est composé de sept lots dont les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Foirfouille, Sesame (équipement de la maison), Kiabi, Aubert. La surface des locaux est de l'ordre de 7 000 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 8 300 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2019. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 5 275 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 605 391,57 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 14 365,4 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 315 660,98 euros et un bénéfice net semestriel de 22 414,51 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.27 SCI STUDIO PROD

La société STUDIO PROD donne en location un local de bureaux. L'ensemble immobilier est un bâtiment de un étage. Il se situe à Boulogne-Billancourt, au sud-ouest de Paris, en bordure de la Seine et des anciens terrains industriels Renault, dans un quartier en cours de renouvellement. Le locataire est la société Financière Duval. La surface des locaux est de l'ordre de 2 520 m². Le bail en cours a été conclu à effet du 1er janvier 2009 pour une période de 9 ans dont 6 ans fermes. Au 30 juin 2009, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 9 900 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2013. Ce contrat est souscrit en taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 072 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 660 000,00 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 174 268,51 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 330 000,00 euros et un bénéfice net semestriel de 79 622,29 euros.

Au cours de son exercice 2009, la SCI STUDIO PROD a vu son précédent locataire remplacé par la société Financière Duval.

7.3.2.28 SCI TOURINVEST

La société TOURINVEST donne en location depuis 2001 sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche », dans la partie nord de Tours. La galerie marchande comprend au total une quarantaine de boutiques et un hypermarché Auchan. Elle s'intègre dans le pôle commercial de Tours Nord, implanté de part et d'autre de la RN10. La surface globale des locaux est de l'ordre de 660 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 250 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit en taux variable non couvert et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 722 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 281 302,03 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 140 292,62 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 139 491,87 euros et un bénéfice net semestriel de 72 675 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

7.3.2.29 SCI VITROLINVEST

La société VITROLINVEST donne en location depuis 2001 deux locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage de commerce, de services et de stockage. Les lots de copropriété sont situés au rez-de-chaussée de l'ensemble. Les deux locataires sont des commerces dans l'équipement de la personne sous les enseignes MIM et Chaussland. L'ensemble est situé sur la commune de Vitrolles dans les Bouches du Rhône et s'intègre à la principale zone commerciale de la ville regroupée autour de l'hypermarché Carrefour. La surface des locaux est de l'ordre de 1 337 m². Au 30 juin 2010, il n'y a pas de vacance sur cet immeuble.

L'immeuble représente une valeur d'expertise de 4 650 milliers d'euros hors droits selon l'évaluation de BNP Paribas Real Estate datée du 30 juin 2010. L'immeuble est détenu via un contrat de crédit-bail immobilier se terminant en 2016. Ce contrat est souscrit à taux fixe et ne comporte pas de clauses particulières. Le capital restant dû représente un montant de 1 299 milliers d'euros au 30 juin 2010.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice 2009, la société a facturé 356 274,13 euros de loyers et dégagé un bénéfice net de 99 721,47 euros. L'arrêté des comptes au 30 juin 2010 fait ressortir des loyers pour 171 558,28 euros et un bénéfice net semestriel de 45 414,35 euros.

Au cours des 18 derniers mois, l'activité de la société s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

8. PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS

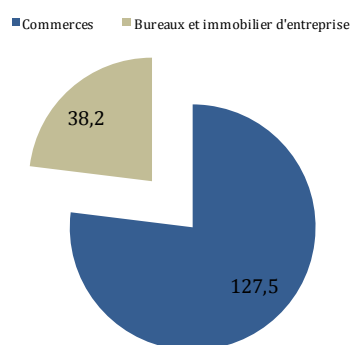
8.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES EXISTANTES OU PLANIFIEES

8.1.1 Patrimoine immobilier

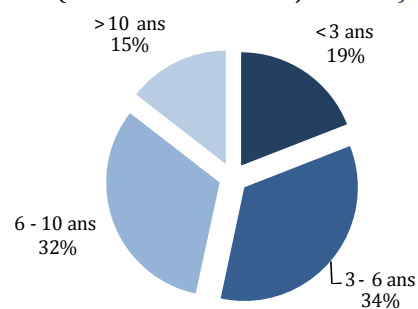
Le portefeuille immobilier apporté à Patrimoine et Commerce à l'occasion de l'apport de titres du 4 décembre 2009, est composé de 29 immeubles. Ce portefeuille se caractérise par :

- une majorité d'actifs commerciaux,
- une implantation principalement dans des villes de taille moyenne,
- le caractère récent des constructions, 85% des actifs ayant moins de 10 ans.

Valeur du portefeuille (M€) au 30 juin 2010



Age des actifs
(en valeur brute au 30 juin 2010)



Détail du patrimoine au 30 juin 2010 :

Lieu	Localisation	Activité principale	Année Construction	Année Acquisition	CBI / PP (2)	Année 1ère LOA (3)	Année fin CBI	Locataires ou enseigne	Surface (m²) (1)
Poitiers	Province	Commerce	2007	2007	CBI	2014	2019	Commerces	12 202
Fort de France	DOM	Commerce	2006	2006	CBI	2012	2019	Conforama	7 498
Arçonnay	Province	Commerce	2001	2002	CBI	2010	2017	Commerces	10 563
Istres	Province	Commerce	2006	2006	CBI	2013	2018	Weldom	8 863
Saint-Lô	Province	Commerce	2007	2008	CBI	2017	2019	Commerces	7 000
Baie-Mahault	DOM	Commerce	2005	2005	CBI	2012	2017	Conforama	5 425
Paris XIXe	Paris	Commerce	1977	2002	CBI	2009	2017	Banques	1 829
Chambly	Province	Commerce	2001	2001	CBI	2009	2016	Commerces	4 000
Le Creusot	Province	Commerce	2001	2002	CBI	2009	2017	Commerces	3 395
Vitrolles	Province	Commerce	1995	2001	CBI	2008	2016	Commerces	1 337
Tours	Province	Commerce	1972	2001	CBI	2008	2016	Commerces	660
Vineuil (Blois)	Province	Commerce	2003	2003	CBI	2011	2018	Commerces	3 375
Pau	Province	Commerce	2003	2003	CBI	2010	2018	Commerces	1 760
Gaillon	Province	Commerce	1998	1999	CBI	2004	2014	Commerces	996
Montfermeil	Ile de France	Commerce	1990	2001	CBI	2008	2016	Commerces	735
Bonneuil sur Marne	Ile de France	Commerce	1992	2001	CBI	2008	2016	Picard	504
Gif sur Yvettes	Ile de France	Commerce	2002	2003	PP	N/A	N/A	Commerces	523
Paris Xe	Paris	Commerce	1954	2001	CBI	2008	2016	R2T BTP	120
Melesse	Province	Commerce	1990	2003	CBI	2009	2017	Cuisines Hygena	600
Nogent sur Marne	Ile de France	Commerce	1986	2001	CBI	2008	2016	Cuisines Schmidt	290
Boulogne-Billancourt	Ile de France	Bureaux	2000	2000	CBI	2007	2013	GFD	2 520
Abymes	DOM	Bureaux	2006	2006	CBI	2012	2018	Sécurité sociale	3 000
Metz	Province	Bureaux	2002	2002	CBI	2009	2017	Pacifica	1 228
Chasseneuil du Poitou	Province	Bureaux	2003	2003	CBI	2008	2018	Pôle Emploi	1 055
Aubière (Clermont-Ferrand)	Province	Bureaux	2002	2002	CBI	2010	2017	Pacifica	1 095
Le Creusot	Province	Bureaux	2001	2002	CBI	2008	2017	Divers	589
Parigné l'Evêque	Province	Mixte	2007	2007	CBI	2014	2022	Alcan	7 000
Floirac (Bordeaux)	Province	Mixte	2001	2001	CBI	2008	2020	EDF	6 890
Blagnac	Province	Mixte	2002	2002	PP	N/A	N/A	Elta	880

(1) : Les surfaces sont présentées à 100% même pour l'immeuble de Boulogne-Billancourt, intégré à seulement 50% dans les comptes consolidés. La valeur d'expertise est en revanche présentée à 50% pour cet immeuble afin de correspondre à la consolidation.

(2) : CBI : actif détenu via un crédit-bail immobilier ; PP : pleine propriété

(3) : LOA : Levée d'option d'achat (sur actifs détenus via un crédit-bail immobilier)

8.1.2 Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 30 juin 2010 d'une actualisation d'expertise par BNP Paribas Real Estate. Dans ce cadre, 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). BNP Paribas Real Estate a employé deux méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

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

Au 30 juin 2010, le patrimoine est valorisé pour un total de 165,7 millions d'euros hors droits soit une augmentation de 0,7% par rapport à la fin de l'exercice précédent.

Les variations par rapport aux précédentes campagnes de valorisations sont les suivantes :

Valeur des immeubles (hors droits)				
	Valorisation HD	Valorisation HD	Valorisation HD	Variation
<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-09	31-déc-09	30-juin-10	sur un an (%)
Commerces	126 320	125 945	127 500	0,9%
Bureaux	23 565	23 150	23 720	0,7%
Immobilier d'entreprise	14 750	14 595	14 500	-1,7%
Total	164 635	163 690	165 720	0,7%

Valeur des immeubles (droits inclus)				
	Valorisation DI	Valorisation DI	Valorisation DI	Variation
<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-09	31-déc-09	30-juin-10	sur un an (%)
Commerces	131 181	130 769	132 372	0,9%
Bureaux	24 492	24 044	24 642	0,6%
Immobilier d'entreprise	15 343	15 178	15 087	-1,7%
Total	171 016	169 991	172 101	0,6%

La variation des valeurs entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 est la résultante d'évolutions contraires entre :

- d'une part la progression des loyers découlant principalement des indexations (impact de +2,9 million d'euros) ;
- et d'autre part à l'inverse une remontée des taux de capitalisation (+0,1 point) liée au contexte économique déprimé (impact de -1,8 million d'euros). Cependant nous notons entre le 31 décembre 2009 et le 30 juin 2010 une légère diminution générale des taux de capitalisation, cependant encore insuffisante pour revenir aux taux de capitalisation d'il y a un an.

Taux de capitalisation (sur valorisation hors droits)				
				Variation
<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-09	31-déc-09	30-juin-10	sur un an (%)
Commerces	7,4%	7,6%	7,5%	1,9%
Bureaux	7,4%	7,5%	7,3%	-1,1%
Immobilier d'entreprise	10,2%	10,3%	10,1%	-0,7%
Total	7,6%	7,8%	7,7%	1,1%

NB : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2009, 31 décembre 2009 et 30 juin 2010 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

8.2 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

L'impact de l'activité du Groupe Patrimoine et Commerce sur l'environnement est relativement indirect car ce sont principalement les activités des locataires du Groupe et l'usage des bâtiments confiés qui influent sur l'environnement. Compte tenu du patrimoine détenu (actifs commerciaux principalement), les risques envers l'environnement de l'activité des locataires sont relativement modérés.

Patrimoine et 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.

Au cours de l'exercice clos, la Société n'a pas versé d'indemnité en relation avec un dommage environnemental et n'a pas connaissance d'un risque potentiel en la matière.

Dans ses projets de développement, Patrimoine et Commerce intègre bien entendu les exigences environnementales.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard de l'ensemble du présent Document de référence et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 30 juin 2010.

9.1 PRESENTATION GENERALE

Suite aux opérations d'apports réalisées le 4 décembre 2009, la Société est désormais la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux. Dans ce contexte, la société présente au 30 juin 2010 ses premiers comptes annuels consolidés qui comprennent en outre une information pro forma afin de rendre comparable les données financières.

9.2 PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA

L'ensemble des commentaires ci-dessous porte sur des données pro forma. Dans cette vision, le portefeuille immobilier apporté à Patrimoine et Commerce le 4 décembre 2009 est considéré être détenu depuis le 1er janvier 2008, c'est-à-dire de façon continue tant sur l'exercice 2008/2009 que sur l'exercice 2009/2010 (voir annexe aux comptes consolidés). Les deux exercices (2008/2009 et 2009/2010) sont alors comparables.

9.2.1 Bilans simplifiés

Bilan consolidé simplifié			
En milliers d'euros	Pro forma		
	30-juin-09	30-juin-10	Variation
Immeubles	163 599	165 720	2 121
Ecart d'acquisition	6 737	6 737	-
Impôts différés actifs et passifs	(27 613)	(30 061)	(2 448)
Endettement net	(75 158)	(68 064)	7 094
Autres (net)	(2 661)	(2 865)	(204)
Capitaux propres	64 904	71 467	6 563
dont part groupe	56 397	62 204	5 807

9.2.2 Comptes de résultat simplifiés

Compte de résultat consolidé simplifié			
En milliers d'euros	Pro forma - 12 mois		Variation
	30-juin-09	30-juin-10	
Revenus locatifs	12 131	12 446	315
Charges nettes sur immeubles	(360)	(540)	(180)
Charges externes et autres taxes	(408)	(769)	(361)
Autres résultats opérationnels	(9)	303	312
Variation de juste valeur des immeubles	-	1 777	1 777
Résultat financier	(4 215)	(3 703)	512
Impôts sur les résultats	(1 965)	(2 744)	(779)
Résultat net	5 174	6 770	1 596
dont part groupe	4 496	5 807	1 311

9.2.3 Commentaires sur les résultats consolidés pro forma

9.2.3.1 Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés par le Groupe auxquels s'ajoute l'étalement des droits d'entrée et des franchises de loyer sur la durée ferme des baux.

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

Loyers nets		
En milliers d'euros	Pro forma 30-juin-09	Pro forma 30-juin-10
Loyers bruts	12 161	12 484
Droits d'entrée	25	19
Franchises	(55)	(57)
Revenus locatifs	12 131	12 446
Charges sur immeubles	(2 014)	(2 420)
Refacturations de charges aux locataires	1 642	1 968
Autres charges sur immeubles	12	(88)
Loyers nets	11 771	11 906

a) les loyers bruts sont en progression de 2,7 % entre l'exercice 2008/2009 et l'exercice 2009/2010. Cette évolution tient principalement à l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), rappelée ci-après pour mémoire :

- ICC T2 2008, en progression sur un an de +8,9%, ICC T1 2009, +0,4%.
- ICC T3 2008, +10,5%, ICC T2 2009, -4,1%.
- ICC T4 2008, +3,3% ICC T3 2009, -5,8%.

Les loyers venant à être indexés au cours du 1er semestre de l'exercice 2009/2010 n'ont bénéficié que d'indexations positives, le dernier indice connu avant quittance étant l'ICC T1 2009. En revanche les indexations intervenues au cours du 2nd semestre de l'exercice 2009/2010 ont été généralement négatives du fait de l'évolution des indices ICC T2 et T3 2009.

Au final, l'impact de l'indexation des loyers sur l'exercice est globalement positif (+525 milliers d'euros).

Les loyers concernés par une indexation sur la base de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) sont marginaux au sein du Groupe.

Pour information, les niveaux d'indices suivants ont été publiés à ce jour mais n'ont pas eu d'impact sur les comptes au 30 juin 2010. Leur évolution annuelle aura un impact sur les comptes de l'exercice 2010/2011.

- ICC T4 2009 : 1507 en diminution sur un an de 1,1% ;
- ICC T1 2010 : 1508 en progression sur un an de 0,3% ;
- ICC T2 2010 : 1517 en progression sur un an de 1,3% ;

L'évolution du niveau des loyers tient également aux mouvements de locataires (voir détail des impacts ci-dessous).

Pour rappel, le périmètre des immeubles en portefeuille est stable pour toute la période prise en compte pour l'établissement des comptes consolidés pro forma.

Évolution des loyers

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	
30 juin 2009 - 12 mois - pro forma	12 161	En % de la variation
Impact des remplacements de locataires (lots identiques)	(84)	-26%
Impact des modifications des loyers de locataires en place	(126)	-39%
Impact des arrivées de locataires	35	11%
Impact des départs de locataires	(27)	-8%
Impact de l'indexation des loyers	525	162%
30 juin 2010 - 12 mois - pro forma	12 484	100%

- b) Les charges sur immeubles progressent de 20,2% entre l'exercice 2008/2009 (2 014 milliers d'euros) et l'exercice 2009/2010 (2 420 milliers d'euros). Ceci est principalement imputable à l'augmentation généralisée de la taxe foncière et à la fin de l'exemption temporaire de cette taxe dont bénéficiaient certains sites (le poste taxe foncière a progressé de 40% sur un an).

Le taux de refacturation moyen s'établit à 81,3% sur l'exercice 2009/2010 contre 81,5% sur l'exercice 2008/2009.

Au cours de l'exercice, des dotations aux provisions sur créances clients ont été constatées pour un total de 66 milliers d'euros (net de reprises) afin de couvrir le risque d'impayés de locataires en redressement judiciaire ou partis (dotation de 6 milliers d'euros sur l'exercice précédent).

9.2.3.2 *Charges de structure*

Les charges de gestion du Groupe sont principalement inscrites dans le poste « charges externes et autres taxes ». En effet, Patrimoine et Commerce ne dispose pas de ressources en personnel propres et fait appel à l'externalisation pour ses besoins administratifs.

Ce poste passe de 408 milliers d'euros sur l'exercice 2008/2009 à 769 milliers d'euros sur l'exercice 2009/2010. Ces deux périodes pro forma ne sont pas absolument comparables puisque l'exercice du pro forma a consisté à présenter des comptes consolidés de Patrimoine et Commerce comme si celle-ci détenait ses filiales détentrices de droits immobiliers de manière continue sur les deux exercices. En revanche l'exercice de comptes consolidés pro forma n'a pas consisté à normaliser les charges de fonctionnement de la holding Patrimoine et Commerce. Les principales différences entre les deux exercices portent donc sur :

- la comptabilisation sur l'exercice 2009/2010 contrairement à l'exercice 2008/2009 d'honoraires de consolidation pour 47 milliers d'euros ;
- la comptabilisation sur l'exercice 2009/2010 contrairement à l'exercice 2008/2009 d'honoraires de commissariat aux comptes significatifs (104 milliers d'euros contre 13 milliers d'euros).
- la comptabilisation de la rémunération de la gérance de Patrimoine et Commerce pour 92 milliers d'euros, conformément aux dispositions statutaires en vigueur depuis sa transformation en Société en commandite par actions. La charge constatée au 30 juin 2010 correspond à la partie fixe de la rémunération, aucune rémunération variable n'étant attribuable à la gérance sur le semestre. Au cours de l'exercice 2008/2009, aucune charge comparable n'était engagée, Patrimoine et Commerce n'étant pas alors une Société en commandite par actions.

9.2.3.3 *Variation de juste valeur des immeubles*

Afin de ne pas perturber la lecture des comptes pro forma historiques avec des fluctuations de valeur (éléments non représentatifs d'un flux de trésorerie), il a été décidé de figer la juste valeur des immeubles de placement à leur valeur au 31 décembre 2009, date d'effet retenue pour la comptabilisation des opérations d'apport, pour les dates d'arrêté pro forma antérieures. Ainsi dans les comptes au 30 juin 2010 pro forma, les variations de juste valeur des immeubles de placement ont été constatées uniquement à compter du 1er janvier 2010.

Entre le 1er janvier 2010 et le 30 juin 2010, la valorisation du patrimoine immobilier passe de 163,7 millions d'euros à 165,7 millions d'euros, soit une variation de 2 millions d'euros. Compte tenu de travaux réalisés sur l'immeuble détenu par la société Poitiers Invest Bureaux (253 milliers d'euros sur le second semestre de l'exercice 2009/2010), l'impact sur le compte de résultat de cette évolution est ramenée à 1 777 milliers d'euros.

Variation de juste valeur

En milliers d'euros

Valorisation des immeubles - hors droits - 1er janvier 2010	163 690
Acquisitions d'immobilisations	253
Variation de JV au compte de résultat	1 777
Valorisation des immeubles - hors droits - 30 juin 2010	165 720

La valorisation des immeubles au 30 juin 2010 ainsi que sa variation dans le temps est commentée au chapitre 8 du présent document.

9.2.3.4 Autres produits et charges opérationnels (résultat non courant)

Le résultat non courant de Patrimoine et Commerce sur l'exercice (+309 milliers d'euros) provient principalement :

- d'une indemnité transactionnelle de 90 milliers d'euros versée par un locataire ayant signé un bail mais n'ayant jamais pris possession de locaux loués.
- de l'indemnité de résiliation anticipée perçue au titre des locaux de bureaux sis à Poitiers précédemment citée (210 milliers d'euros).

9.2.3.5 Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires ou crédit-baux immobiliers). Ceux-ci sont en diminution de 18,5% passant de 4 253 milliers d'euros sur l'exercice 2008/2009 à 3 465 milliers d'euros sur l'exercice 2009/2010. Cette évolution résulte d'une part de la baisse de l'Euribor 3 mois entre les deux périodes sur la partie de la dette de Patrimoine et Commerce à taux variable non couverte et d'autre part de la baisse entre ces deux mêmes périodes du capital restant dû.

Le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires ou crédit-baux immobiliers) s'élève à 4,68% sur l'exercice 2009/2010 contre 5,33% sur l'exercice 2008/2009.

La variation de juste valeur des instruments financiers entre le 1er janvier 2010 et le 30 juin 2010 constitue une charge portée au compte de résultat de l'exercice pour 357 milliers d'euros. Selon le même principe que pour les immeubles de placement, la valeur des instruments financiers a été figée dans les comptes pro forma à leur valeur au 31 décembre 2009 pour les périodes antérieures. Le 1er semestre de l'exercice 2009/2010 pro forma ne présente donc pas de variation de juste valeur des instruments financiers.

9.2.3.6 Impôt

La charge d'impôt sur les résultats présentée au compte de résultat pour l'exercice pro forma 2009/2010 (2 744 milliers d'euros) correspond à 296 milliers d'euros d'impôt courant et à 2 448 milliers d'euros d'impôt différé.

9.2.3.7 Résultat net

Le résultat net de l'exercice pro forma 2009/2010 s'établit à 6 770 milliers d'euros dont 963 milliers d'euros d'intérêts minoritaires.

9.2.4 Présentation et commentaires des comptes consolidés statutaires

9.2.4.1 Présentation

Comme indiqué en partie II de l'annexe aux comptes annuels au 30 juin 2009, Patrimoine et Commerce n'a pas établi de comptes consolidés jusqu'à l'exercice 2008/2009 notamment en raison de l'absence d'activité de ses principales filiales historiques suite aux plans de cession du 13 avril 2006.

Compte tenu des opérations d'apports du 4 décembre 2009, Patrimoine et Commerce a établi ses premiers comptes consolidés annuels en tant que holding animatrice dédiée à une activité de foncière au 30 juin 2010. Ceux-ci figurent au chapitre 26.1 du présent Document de référence.

Cependant, par simplification, l'activité et les flux de trésorerie entre le 4 et le 31 décembre 2009 des sociétés apportées n'ont pas été consolidés. En conséquence, le compte de résultat consolidé annuel et le tableau de flux de trésorerie consolidé annuel présentés ont été établis comme si les opérations d'apport avaient pris effet au 31 décembre 2009.

9.2.4.2 Commentaires

L'absence de comptes consolidés au titre de l'exercice précédent et les changements de périmètres significatifs intervenus au cours de l'exercice 2009/2010, font qu'une comparaison des données consolidées statutaires d'un exercice à l'autre n'est pas économiquement pertinente. Il est donc parfois proposé ci-dessous une comparaison des données statutaires (représentant 6 mois d'activité locative) avec les comptes consolidés pro forma (représentant 12 mois d'activité locative) de l'exercice 2009/2010.

Les revenus locatifs se sont élevés à 6 176 milliers d'euros sur l'exercice 2009/2010 (6 mois d'activité) représentant 50% des revenus locatifs pro forma de l'exercice 2009/2010 et en rythme annualisé 7,5% de la valeur du patrimoine au 30 juin 2010.

Les loyers nets, qui correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites non refacturées aux locataires, s'élèvent à 5 947 milliers d'euros. Il ressort sur l'exercice 2009/2010 (6 mois d'activité) un taux de refacturation de 82,1% comparable à celui observé sur les deux exercices pro forma 2008/2009 et 2009/2010.

Les charges de structure s'élèvent à 577 milliers d'euros. Elles sont principalement composées de charges externes : honoraires pour 327 milliers d'euros et rémunération de la gérance pour 92 milliers d'euros.

Entre le 1^{er} janvier 2010 et le 30 juin 2010, la valeur du portefeuille immobilier du Groupe a progressé de 2 030 milliers d'euros conduisant à une variation de juste valeur des immeubles de 1 777 milliers d'euros après prise en compte des investissements réalisés sur la période (travaux).

Le coût de l'endettement financier net de (1 649) milliers d'euros représente 49% du coût de l'endettement financier net pro forma de l'exercice sur l'exercice. Le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires ou crédit-baux immobiliers) s'élève à 4,64% sur l'exercice 2009/2010.

La variation de juste valeur des instruments financiers entre le 1^{er} janvier 2010 et le 30 juin 2010 constitue une charge portée au compte de résultat de l'exercice pour 357 milliers d'euros dans le poste « autre produits et charges financiers ».

La charge d'impôt sur les résultats pour l'exercice 2009/2010 (1 636 milliers d'euros) correspond à 134 milliers d'euros d'impôt courant et à 1 502 milliers d'euros d'impôt différé.

Le résultat net consolidé constitue ainsi un bénéfice net de 3 503 milliers d'euros dont 2 955 milliers d'euros pour la part du groupe.

9.3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE DE LA PÉRIODE

Le Groupe n'a pas connu d'événements significatifs postérieurs à la date de clôture annuelle des comptes.

9.4 ACTIF NET REEVALUE

Les capitaux propres consolidés – part du groupe - au 30 juin 2010 reflètent l'actif net réévalué (ANR), dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR progresse de 5,8 M€, soit +10,3% par rapport à l'ANR pro forma au 30 juin 2009 (compte tenu d'une valorisation des immeubles à cette date égale à celle donnée par l'expertise réalisée à la date du 31 décembre 2009).

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 30 juin 2009 à l'ANR hors droits au 30 juin 2010 est le suivant :

Évolution de l'actif net réévalué - part du groupe - approche par les flux

<i>En milliers d'euros</i>	Évolution de l'ANR au cours du semestre
ANR hors droits - 30 juin 2009 - pro forma	56 397
Résultat net avant ajustements de valeur	4 387
Variation de la juste valeur des immeubles	1 777
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(357)
Versements de dividende	-
Autre	-
ANR hors droits - 30 juin 2010	62 204

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 30 juin 2009 et le 30 juin 2010. L'augmentation de l'actif net entre les deux dates se traduit principalement par une diminution de la dette financière afférente au financement des actifs et par une augmentation de la trésorerie et des comptes courants actifs. La valeur des immeubles de placement a progressé de 2 121 milliers d'euros se traduisant par un impact positif au compte de résultat de 1 777 milliers d'euros compte tenu de 344 milliers d'euros de travaux sur l'exercice.

Évolution de l'actif net réévalué - part du groupe - approche bilancielle

<i>En milliers d'euros</i>	Évolution de l'ANR au cours du semestre
ANR hors droits - 30 juin 2009 - <i>pro forma</i>	56 397
Immeubles	2 121
Impôts différés actifs et passifs	(2 448)
Endettement net	7 094
Autres (net)	(204)
Écarts entre la part groupe et la part totale des éléments ci-dessous	(756)
ANR hors droits - 30 juin 2010	62 204

L'ANR hors droits par action s'élève à 1,22 € au 30 juin 2010 contre 1,11€ au 30 juin 2009 et 1,16€ au 31 décembre 2009.

Actif net réévalué - part du groupe

	<i>Pro forma</i>	
	30-juin-09	30-juin-10
ANR hors droits (en milliers d'euros)	56 397	62 204
ANR hors droits par action (en euros)	1,11	1,22
ANR droits inclus (en milliers d'euros)	61 942	67 758
ANR droits inclus par action (en euros)	1,22	1,33

Patrimoine et Commerce ayant pour objectif d'opter pour le régime fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) dès que les conditions requises seront satisfaites, l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2010 est également présenté comme si la Société bénéficiait de ce régime fiscal à cette date.

Ceci conduit aux retraitements suivants des comptes publiés :

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

L'ANR « SIIC » - part du groupe - s'établirait ainsi au 30 juin 2010 à 62 721 milliers d'euros, soit 1,23 euro par action.

<i>En milliers d'euros</i>	31-déc-09	30-juin-10
ANR hors droits	58 948	62 204
Révision du goodwill	(9 067)	(9 067)
Sortie des impôts différés passifs à 33,33%	20 478	21 622
Exit tax	(8 567)	(9 095)
Provision pour frais de levée d'option	(3 006)	(2 943)
ANR hors droits « SIIC »	58 786	62 721

9.5 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées sont détaillées au Chapitre 19 ainsi qu'en note 28 de l'annexe aux comptes annuels consolidés (voir paragraphe 26.1).

9.6 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements du Groupe et de la société Patrimoine et Commerce sont exposés en note 7.27 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 30 juin 2010. Ces comptes figurent au paragraphe 26.1 du présent Document de référence.

Du point de vue du Groupe, les garanties données sont :

- des hypothèques et privilèges du prêteur de denier dans le cadre des financements via un contrat d'emprunt bancaire de certaines sociétés ;
- des cessions et délégations de loyers ainsi que des nantissements des contrats de crédit-bail dans le cadre des financements via un contrat de crédit-bail ;
- des droits de préférence et options d'achats accordées aux locataires.

Les garanties reçues sont :

- des cautions locatives : dans le cadre de certains baux, certaines des sociétés consolidées ont obtenu une caution bancaire en remplacement d'un dépôt de garantie ;
- des cautionnements : dans le cadre de financement par crédit-bail ou par emprunt, des cautionnements ont été accordés aux créanciers, par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associées directement ou indirectement au capital des sociétés titulaires des contrats de crédit-bail. La reprise des engagements de ces cautions par Patrimoine et Commerce est en cours de formalisation (actes notariés).

9.7 FACTEURS DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE, MONETAIRE OU POLITIQUE AYANT INFLUE SENSIBLEMENT DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR

Néant.

10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1 FLUX DE TRESORERIE

Les tableaux de flux de trésorerie consolidés pro forma au 30 juin 2009 et au 30 juin 2010 sont présentés dans les comptes consolidés (paragraphe 26.1).

10.2 CONDITIONS D'EMPRUNTS

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

L'endettement net du Groupe représente 68,1 millions d'euros au 30 juin 2010 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Endettement net			
	Pro forma		
En milliers d'euros	30-juin-09	30-juin-10	Variation
Emprunts bancaires	(4 510)	(4 326)	184
Dettes de crédit-bail nettes d'avances preneur	(72 269)	(66 600)	5 669
Intérêts courus	(6)	(8)	(2)
Instruments de couverture* (juste valeur)	(1 099)	(1 456)	(357)
Trésorerie et découverts bancaires	389	820	431
Comptes courants actifs et passifs	2 337	3 506	1 169
Endettement net	(75 158)	(68 064)	7 094

(*) : montant figé au 31 décembre 2009 pour les périodes pro forma

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de maturité longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Le capital restant dû globalement sur les financements du groupe Patrimoine et Commerce au 30 juin 2010 s'élève à 70,9 millions d'euros et se compose de :

- 66,6 millions d'euros de dettes sur crédit-baux (nettes de 0,23 million d'euros d'avance preneur)
- 4,3 millions d'euros d'emprunts bancaires.

Échéancier des dettes financières du Groupe (amortissement)						
En milliers d'euros	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	Au-delà
Emprunts bancaires	235	270	310	357	373	2 782
Dettes de crédit-bail	6 020	6 342	6 636	7 323	7 112	33 407
Total	6 255	6 612	6 947	7 680	7 485	36 189

NB : Montants bruts d'avances preneurs (233 milliers d'euros au 30 juin 2010) et incluant 8 milliers d'euros d'intérêts courus

Au titre de l'exercice écoulé (pro forma), le remboursement en capital total s'est élevé à 5,9 millions d'euros. Une tranche complémentaire au crédit-bail pour 150 milliers d'euros a été mise en place fin décembre 2009 pour le financement de travaux sur l'immeuble sis à Parigné (amortissable sur 12 ans et 3 mois et rémunérée au taux variable Euribor 3 mois + 150 points de base). Dans les comptes consolidés pro forma elle n'apparaît cependant pas comme une souscription d'emprunt sur la période car elle avait été anticipée dès l'ouverture.

Le détail des emprunts et dettes de crédit-baux immobiliers au 30 juin 2010 est présenté dans le tableau ci-dessous :

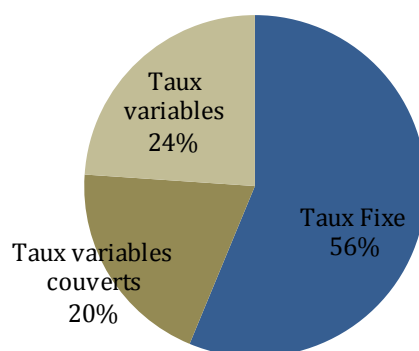
Caractéristiques des dettes financières du Groupe								
Société concernée et tranche	Type	Banque	Dernière échéance	Type de taux	Couverture	Taux	Indexation ICC	CRD au 30 juin 2010
Arc Invest	CBI	CICOBAIL	25/07/2017	variable	Swap à corridor	E3M + 1,37%	-	4 316
Blagnac Alizés	Emprunt	BORDELAISE DE CIC	26/10/2017	fixe		5,80%	-	502
Bonneuil Invest	CBI	CICOBAIL	30/04/2016	variable		E3M + 1,4%	oui	193
Bordinvest	CBI	CICOBAIL	10/10/2020	fixe		5,67%	oui	4 070
Chamblin	Tr. 1	CBI	CICOBAIL	01/10/2016	fixe	5,85%	-	566
«	Tr. 2	CBI	CICOBAIL	01/10/2016	fixe	5,75%	-	1 109
Clerminvest	CBI	CA LEASING	15/04/2017	fixe		6,05%	-	731
Conforinvest Guadeloupe	CBI	NATEXIS BAIL	13/06/2017	fixe		4,47%	-	3 144
Conforinvest Martinique	CBI	HSBC	01/01/2019	fixe		5,52%	-	7 900
Creusinvest 1	CBI	FORTIS	01/04/2017	variable		E3M + 1,35%	-	2 569
Creusinvest 2	CBI	BATI LEASE	16/08/2017	variable		E3M + 1,35%	-	253
Doth Invest	CBI	NATIOCREDIMURS	30/06/2018	variable	COLLAR	E3M + 1,7%	-	4 536
Gaillinvest	CBI	CMCIC LEASE	01/01/2014	fixe		6,50%	oui	275
Gifi Invest 2	Emprunt	CAISSE D'EPARGNE	02/07/2018	fixe		6,00%	-	334
Istres Invest 1	CBI	LOCINDUS	12/12/2018	fixe		4,79%	-	5 508
Magenta Invest	CBI	CICOBAIL	30/04/2016	variable		E3M + 1,4%	oui	154
Melessin Invest	CBI	CICOBAIL	01/04/2017	variable		E3M + 1,35%	oui	216
Metz Invest	CBI	CMCIC LEASE	31/03/2017	variable		E3M + 1,2%	-	766
Montfermeil	CBI	CICOBAIL	29/04/2016	variable		E3M + 1,4%	oui	207
Nogent	CBI	CICOBAIL	29/04/2016	variable		E3M + 1,4%	oui	147
Paradis 2	CBI	CICOBAIL	20/07/2017	variable		E3M + 1,35%	oui	2 387
Parigné	Tr. 1	CBI	CMCIC LEASE	01/04/2022	variable	COLLAR E3M + 1,35%	-	5 171
«	Tr. 2	CBI	CMCIC LEASE	31/12/2022	variable	- E3M + 1,35%	-	144
Pau	Tr. 1	CBI	CICOBAIL	01/05/2018	fixe	5,48%	-	542
«	Tr. 2	CBI	CICOBAIL	01/05/2018	fixe	4,90%	-	515
Perrières	Tr. 1	CBI	CICOBAIL	05/05/2018	fixe	5,43%	-	764
«	Tr. 2	CBI	CICOBAIL	10/06/2019	fixe	5,73%	-	262
«	Tr. 3	CBI	CICOBAIL	14/10/2020	fixe	4,50%	-	624
PIB	CBI	BATI LEASE	15/05/2018	variable		E3M + 1,35%	-	776
PIC 3	CBI	CICOBAIL	01/08/2019	variable		E3M + 1%	-	5 540
PIC 3	CBI	CICOBAIL	01/08/2019	fixe		5,52%	-	4 847
St Lo	CBI	LOCINDUS	01/10/2019	fixe		5,70%	-	5 275
Studio Prod	CBI	CA LEASING	20/01/2013	fixe		5,75%	-	1 072
Tourinvest	CBI	CICOBAIL	30/04/2016	variable		E3M + 1,4%	oui	722
Vitrolles Invest	CBI	CICOBAIL	30/04/2016	fixe		3,45%	oui	1 299
Patrimoine et Commerce	Emprunt	SOCIETE GENERALE	11/12/2019	variable		E3M + 1,2%	-	2 960
Patrimoine et Commerce	Emprunt	CIC	31/03/2015	fixe		4,45%	-	530
Total								70 926

10.2.2 Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2010, 56% de la dette de financement porte intérêt à taux fixe. La partie de la dette concernée par une rémunération variable est couverte à hauteur de 14 098 milliers d'euros, par les instruments financiers présentés ci-dessous.

Répartition des emprunts et des dettes de crédit-bail

30 juin 2010



- Les « Collar à barrières » couvrent les crédits-baux à taux d'intérêt variables souscrits par les sociétés Doth Invest et Parigné Invest. Ils protègent le Groupe de la manière suivante :

Collar à barrières 1	
Niveau de taux	Taux applicable
Eur3M > 6,1%	Taux variable
4,3% < Eur3M < 6,1%	Fixe 4,3%
2,5% < Eur3M < 4,3%	Taux variable
Eur3M < 2,5%	Fixe 3,65%

Collar à barrières 2	
Niveau de taux	Taux applicable
Eur3M > 6,65%	Taux variable
4,3% < Eur3M < 6,65%	Fixe 4,3%
2,7% < Eur3M < 4,3%	Taux variable
Eur3M < 2,7%	Fixe 3,75%

Compte tenu du niveau de l'Euribor 3 mois sur l'exercice 2009/2010, ces instruments de couverture ont représenté une charge respectivement de 138 (Collar 1) et 162 (Collar 2) milliers d'euros diminuant d'autant l'effet favorable du niveau bas de l'Euribor 3 mois.

- Le « Swap structuré à corridor » couvre le crédit-bail à taux d'intérêt variable souscrit par la société Arc Invest. Il permet de substituer au taux variable un taux évoluant entre 4,15% et 5,2% en fonction du nombre de jours où l'Euribor 3 mois se situe entre deux bornes. Il a constitué sur l'exercice 2009/2010 une charge de 207 milliers d'euros.

10.2.3 Ratios financiers d'endettement

Au cours de l'exercice 2009/2010, le Groupe a constaté une amélioration de ses ratios financiers d'endettement. Ainsi, sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, de 66,6 millions d'euros au 30 juin 2010, le ratio Loan to Value du Groupe s'établit à 40,2% contre 45% à la fin de l'exercice précédent.

Loan to value ratio

	<i>Pro forma</i>	
<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-09	30-juin-10
Endettement net	(75 158)	(68 064)
dont instruments de couverture	(1 099)	(1 456)
Endettement net hors instruments de couverture	(74 059)	(66 608)
Valeur des immeubles (hors droits)	164 635	165 720
Ratio Loan to Value	45,0%	40,2%

Interest coverage ratio

	<i>Pro forma</i>	<i>Pro forma</i>
<i>En milliers d'euros</i>	30-juin-09	30-juin-10
Résultat opérationnel courant avant JV	11 345	11 131
Coût de l'endettement financier net	(4 229)	(3 352)
Ratio ICR	2,68	3,32

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

10.3 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR

Néant.

10.4 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Néant ; voir toutefois Chapitre 12.

Par ailleurs, le Groupe continuera à recourir, de manière maîtrisée à des financements bancaires, sous forme de crédit hypothécaire ou de crédit bail immobilier, dans le cadre de son programme de développement.

11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

11.1 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas d'activité de recherche et développement.

11.2 BREVETS ET LICENCES

Le Groupe ne détient ni brevets ni licences.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1 PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOCKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Modification du périmètre

Patrimoine et Commerce n'a pas connu de variation de son périmètre d'actifs ni de variation significative de ses activités depuis les opérations d'apports du 4 décembre 2009. Dans ce contexte l'activité de Patrimoine et Commerce est principalement affectée par les variations de l'indice ICC (Indice du Coût de la Construction).

Évolution de l'indice de la construction

A la date d'enregistrement du présent Document de référence, les niveaux d'indices suivants (Indice du Coût de la Construction – ICC) ont été publiés. Leur évolution annuelle aura un impact sur les comptes du prochain exercice.

- ICC T4 2009 : 1507 en diminution sur un an de 1,1% ;
- ICC T1 2010 : 1508 en progression sur un an de 0,3% ;
- ICC T2 2010 : 1517 en progression sur un an de 1,3%.

12.2 EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE

En tant que foncière, l'activité de Patrimoine et Commerce est sensible à la conjoncture économique et au niveau de la consommation. Le niveau des revenus locatifs est particulièrement corrélé à l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (publié par l'INSEE) sur lequel sont basées l'essentiel des indexations des loyers du Groupe. Par ailleurs, le Groupe ayant recours à l'endettement bancaire, il a une sensibilité relative à l'évolution de l'Euribor 3 mois pour sa part d'endettement à taux variable non couvert, représentant 24 % de son endettement total.

Patrimoine et Commerce a l'ambition d'accroître rapidement son patrimoine. La Société s'attachera donc à gérer au mieux les risques liés à l'acquisition de ses futurs actifs tels que décrits au paragraphe 4.3.1 du présent document. Le financement de ces actifs est prévu pour partie par recours à un endettement bancaire. Le marché bancaire devra permettre la levée de ces financements dans de bonnes conditions.

A la date d'enregistrement du présent Document de référence, Patrimoine et Commerce a annoncé l'entrée de Banque Populaire Val de France dans son capital par augmentation de capital réservée de 20 millions d'euros. Parallèlement à cette opération, le Groupe confirme son intention de faire prochainement appel au marché afin d'élargir son actionnariat pour être ainsi en mesure d'opter pour le régime SIIC mais également d'accroître ses moyens financiers pour mettre en œuvre son plan de développement.

L'apport en fonds propres découlant pour Patrimoine et Commerce de l'entrée dans son capital de la Société de Banque Populaire Val de France lui permettra de mettre en œuvre immédiatement son programme de développement par acquisition d'actifs commerciaux.

Ainsi, dans le respect des règles de gouvernance qui seront mises en place consécutivement à l'élargissement dans la composition du Conseil de Surveillance (voir section 14. Gouvernance d'Entreprise ci-après), il sera proposé aux instances décisionnelles de Patrimoine et Commerce de se porter acquéreur de quatre actifs commerciaux – dont notamment deux sites commerciaux de centre-ville à Cherbourg et Antibes – représentant ensemble une valeur globale d'investissements de plus de 65 millions d'euros, sur la base d'une rentabilité globale au moins égale à 7,40 %. Ces investissements sont susceptibles de pouvoir être réalisés avant la fin de l'année 2010.

De plus, entre 2011 et 2013 et sous réserve du succès des levées de fonds à intervenir, Patrimoine et Commerce sera également en mesure d'acquérir une série d'actifs commerciaux - centres commerciaux et moyennes surfaces de périphérie – représentant une valeur globale d'investissements de l'ordre de 150 millions d'euros et toujours sur la base d'une rentabilité au moins égale à 7,40 %.

Ces projets d'investissement déjà identifiés ne présument en rien des acquisitions opportunistes que Patrimoine et Commerce sera également en mesure de réaliser grâce à son réseau d'apporteurs d'affaires.

Prenant en compte les tendances qui se font jour dans les pratiques consuméristes, Patrimoine et Commerce s'attachera à constituer un portefeuille d'actifs commerciaux mixant des sites commerciaux de périphérie et de cœur de ville.

De plus et conformément à la logique patrimoniale qui est au cœur du projet de développement de Patrimoine et Commerce, ces nouvelles acquisitions seront structurées sur la base de financements bancaires assurant un amortissement intégral de la dette, sans valeur résiduelle significative, en complément des fonds propres affectés à chaque acquisition. Ces financements seront en fonction de l'offre de financement disponible sur le marché soit sous forme de crédit hypothécaire classique soit sous forme de crédit bail immobilier.

En l'état actuel du marché, la stratégie de Patrimoine et Commerce sera axée autour des paramètres fondamentaux suivants :

- taux de rentabilité global minimum des actifs acquis sur un même exercice : 7,40 %,
- Ratio d'endettement global du Groupe (loan to value) : entre 50 et 60 %.

Ces paramètres seront applicables pour toute l'année 2011.

Ils feront annuellement l'objet d'un réexamen par la Gérance avec avis du Conseil de Surveillance, pour s'assurer de leur pertinence au regard des conditions de marché, et pour la première fois fin 2011 au titre des investissements à réaliser l'année 2012. En l'état actuel du marché de l'immobilier commercial et des anticipations qui peuvent être faites sur la tendance des prochains semestres, Patrimoine et Commerce n'anticipe pas de modification de ces paramètres pour 2012.

12.3 COMMUNIQUES

12.3.1 Communiqué relatif à l'exercice clos le 30 juin 2010 et à l'entrée de BPVF dans le capital de la Société (parution le 11 novembre 2010)

Résultats annuels 2009/10 : un exercice fondateur

Entrée de Banque Populaire du Val de France dans le capital par augmentation de capital de 20 M€ : 1^{ère} étape du plan de développement de Patrimoine & Commerce

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 4 novembre 2010, a validé les comptes annuels de l'exercice 2009/10 clos le 30 juin 2010, tels qu'arrêtés par la Gérance. Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), le rapport financier annuel 2009/10, intégrant les rapports des commissaires aux comptes, est disponible sur le site internet de Patrimoine & Commerce.

Exercice 2009/10 : naissance de Patrimoine & Commerce, foncière de croissance

Suite à l'apport d'actifs réalisé le 4 décembre 2009, Patrimoine & Commerce est devenue une société foncière spécialisée en immobilier commercial, cotée sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, avec de fortes ambitions de développement. L'exercice 2009/2010, clos le 30 juin 2010, constitue donc son premier exercice en tant que société foncière cotée.

A ce jour, le patrimoine immobilier est constitué de 29 actifs d'une superficie totale de 95 932 m², principalement des surfaces commerciales récentes situées dans des villes moyennes sur l'ensemble de l'Hexagone et dans les départements d'outre-mer. Patrimoine & Commerce a pour objectif de faire croître rapidement ce patrimoine et dispose déjà d'un nombre important de projets d'acquisition d'actifs commerciaux déjà identifiés.

En K€ - informations financières proforma	2008/09	2009/10	% proforma	Données statutaires 2009/10
Revenus locatifs	12 131	12 446	+ 3%	6 176
Capacité d'autofinancement	11 368	11 446	+ 1%	5 368
Variation de la juste valeur des immeubles	-	1 777	ns	1 777
Résultat opérationnel	11 354	13 217	+ 16%	7 143
Coût de l'endettement financier net	4 229	3 352	- 21%	1 649
Résultat net part du groupe	4 496	5 807	+ 29%	2 955
Valeur d'expertise des actifs (hors droits)	164 635	165 720	+ 1%	165 720
Taux de capitalisation	7,6%	7,7%		7,7%
Endettement financier net	75 158	68 064	- 9 %	68 064
Ratio financier d'endettement (LTV)	45,0%	40,2%		40,2%
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	1,11	1,22	+ 10%	1,22

La société présente ses premiers comptes annuels consolidés clos au 30 juin 2010 tenant compte des opérations d'apports d'actifs du 4 décembre 2009 et donc de ses premiers mois d'activité. Pour une mise en perspective des données financières du groupe et une lecture comparative des comptes, une information financière pro forma a été reconstituée pour les exercices 2008/09 et 2009/10. Les commentaires qui suivent portent sur ces données proforma, sauf indication contraire.

Activité locative : des revenus en hausse de 3%

Au cours de l'exercice 2009/10, les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce ont progressé de + 3% pour s'établir à 12,4 M€. Cette évolution est le résultat de l'indexation des loyers et d'un taux d'occupation élevé (98% en 2009/10) reflétant la stabilité des locataires de Patrimoine & Commerce.

Le résultat opérationnel de 13,2 M€ est en croissance de plus de 16%, bénéficiant notamment de la hausse de 1,8 M€ de la juste valeur des immeubles.

Au 30 juin 2010, la valeur d'expertise du patrimoine ressort à 165,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net est en diminution de 21%, à 3,4 M€ sur l'ensemble de l'exercice, sous l'effet conjoint du désendettement linéaire du groupe et de la baisse des taux d'intérêts. 24% de la dette de Patrimoine & Commerce porte intérêt à taux variable.

Le résultat net part du groupe s'établit à 5,8 M€, en croissance de 29%.

Une dette amortissable : réduction de plus de 7 M€ de l'endettement financier net

Au 30 juin 2010, l'endettement financier net de Patrimoine & Commerce s'établissait à 68,1 M€, représentant un ratio loan-to-value (endettement financier net / valeur des actifs) de 40,2% contre 45,0% au 30 juin 2009. L'ensemble de l'endettement de Patrimoine & Commerce est de maturité longue, amortissable, et sans valeur résiduelle significative in fine.

L'actif net réévalué (hors droits) au 30 juin 2010 s'élève à 62,2 M€, en hausse de 10% par rapport au 30 juin 2009, soit 1,22 € par action. Patrimoine & Commerce ayant pour objectif d'opter pour le régime fiscal SIIC dès que les conditions requises seront satisfaites, la société présente également un ANR SIIC part du groupe – comme s'il bénéficiait de ce régime fiscal – s'établissant ainsi à 62,7 M€, soit 1,23 € par action.

Une stratégie ambitieuse : un objectif de patrimoine de plus de 500 M€ d'ici 5 ans

Véritable foncière de croissance, Patrimoine & Commerce entend accroître son patrimoine en immobilier commercial sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme :

- Visibilité et accessibilité des emplacements
- Qualité des locataires
- Adéquation avec les zones de chalandise
- Taux de rentabilité attractif
- Politique locative fidélisante

S'appuyant sur un nombre important de projets d'acquisition d'ores et déjà identifiés, Patrimoine & Commerce entend multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon 5 ans, en visant une valeur d'expertise supérieure à 500 M€.

Entrée de Banque Populaire Val de France dans le capital de Patrimoine & Commerce par augmentation de capital réservée de 20 M€¹²

Patrimoine & Commerce annonce l'entrée prochaine à son capital de Banque Populaire du Val de France (BPVF), à près de 27%, sous la forme d'une souscription en numéraire à une augmentation de capital réservée d'un montant de 20 M€.

L'opération sera soumise à l'approbation des actionnaires de Patrimoine & Commerce réunis en assemblée générale le 16 décembre 2010. Elle se traduira par l'émission de 18,7 millions actions nouvelles au prix unitaire de 1,07 € par action (dont une prime d'émission de 0,92 € par action), pour un actif net réévalué (hors droits) de 1,22 € par action au 30 juin 2010.

Gonzague de Villele, Directeur Général de BPVF, intégrera le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, et Alain Dolleans, Directeur Développement Immobilier de BPVF, deviendra membre du Comité d'investissement.

² sous conditions suspensives d'approbation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 décembre 2010 et de délivrance par l'Autorité des marchés financiers de son visa sur le prospectus d'admission des actions à émettre.

La prise de participation de BPVF s'inscrit dans un partenariat de long terme d'accompagnement du développement de Patrimoine & Commerce dans l'immobilier commercial, BPVF s'étant engagée à conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans. BPVF s'est également engagée, pendant une durée de 2 ans, à ne pas accroître sa participation dans Patrimoine & Commerce dans des proportions qui pourraient empêcher la société d'opter pour le régime SIIC ou qui pourraient lui faire perdre le bénéfice de celui-ci.

Parallèlement à cette opération, Patrimoine & Commerce confirme son intention de faire prochainement appel au marché afin d'accroître significativement ses moyens financiers mais aussi afin d'élargir son actionnariat dans la perspective d'une option pour le régime SIIC.

« Nous sommes heureux d'entrer dans le capital de Patrimoine & Commerce et de pouvoir ainsi accompagner dans la durée une foncière au profil séduisant et disposant de réelles perspectives de développement, déclare Gonzague de Villele, Directeur général de BPVF. La présence de BPVF au sein des organes de gouvernance de Patrimoine & Commerce marque sa volonté de s'impliquer et d'accompagner l'équipe dirigeante dans le développement de la foncière. »

« Nous sommes particulièrement fiers d'accueillir BPVF au sein du capital de Patrimoine & Commerce, qui témoigne de l'intérêt fort d'un investisseur reconnu pour notre foncière, déclarent Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce, et Jean-Claude Bossez, Président du Conseil de surveillance. Cette levée de fonds constitue la première étape de notre développement et va nous permettre d'accroître rapidement le patrimoine de la foncière dans le respect de nos critères d'investissement. Nous nous attachons à poursuivre l'élargissement de notre actionnariat afin de pouvoir, dès que possible, opter pour le statut SIIC tout en continuant de renforcer nos moyens financiers pour permettre la mise en œuvre de notre plan de développement. »

12.3.2 Communiqué relatif à l'information trimestrielle au 30 septembre 2010 (parution le 15 novembre 2010)

Informations financières du 1^{er} trimestre 2010/11

Revenus locatifs trimestriels de 3,1 M€

Le portefeuille immobilier du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 septembre 2010 est identique à celui apporté le 4 décembre 2009. Les 29 actifs immobiliers composant ce portefeuille ont généré des revenus locatifs de 3 069 K€ sur le 1^{er} trimestre 2010/11 (1^{er} juillet 2010 – 30 septembre 2010), avant charges locatives refacturables auprès des locataires. Ces données sont non comparables aux données trimestrielles de la même période de l'exercice précédent. En effet, Patrimoine & Commerce n'avait pas encore bénéficié à cette époque de l'apport du portefeuille immobilier précité et présentait alors un chiffre d'affaires nul.

Événements marquants du trimestre écoulé

Sur l'immeuble de commerce de Poitiers, le départ d'un des locataires en juillet a permis la relocation de la moyenne surface libérée (1 880 m²) à deux enseignes de dimension nationale (Espace SFR et Kiabi) pour un loyer cumulé supérieur au précédent. La prise d'effet de ces deux nouveaux baux est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2010/11 pour l'un d'eux et en novembre 2010 pour le second. A l'occasion de ces relocations, il a été perçu des droits d'entrée de respectivement 50 K€ et 100 K€ (étalés sur la durée ferme des baux au compte de résultat).

13. PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE

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

14. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

Patrimoine et 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 assuré par le conseil de surveillance.

14.1.1 Gérance

14.1.1.1 Composition

Les statuts de la Société ont confié la gérance à Monsieur Eric Duval et à la SARL Duval Gestion. Par décision en date du 8 novembre 2010, l'associé commandité Duval Gestion a nommé Monsieur Dominique Jouaillec en qualité de gérant pour une durée de trois ans aux cotés de Monsieur Eric Duval et de la SARL Duval Gestion.

14.1.1.2 Information sur les gérants

Monsieur Eric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Il est le fondateur du groupe Financière Duval dont il est aujourd'hui le Président et l'un des principaux actionnaires.

Monsieur Eric Duval est également le fondateur et l'associé unique d'IMFINED, société animant un groupe de sociétés foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société à responsabilité limitée au capital de 100.000 euros, dont le siège social est au 7, avenue du 11 novembre 1918 à Meudon (92 190), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre depuis le 27 mai 2009 et ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Nanterre. 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. Les gérants de la société Duval Gestion sont Monsieur Eric Duval et Mademoiselle Pauline Duval.

Dominique Jouaillec, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), 53 ans, formation juridique, a commencé sa carrière à la direction juridique d'un groupe de transport maritime. En 1989, il intègre un groupe bancaire et immobilier en tant que secrétaire général, avant de devenir en 1998 avocat au sein de cabinets anglo-saxons. Depuis 2003, il est Directeur Général Adjoint du Groupe Financière Duval.

14.1.2 Associé commandité

14.1.2.1 Identité

Le premier associé commandité de la Société sous sa forme de société en commandite par actions est la SARL Duval Gestion. La SARL Duval Gestion est représentée par ses gérants, Monsieur Eric Duval et Mademoiselle Pauline Duval.

14.1.3 Conseil de surveillance

Conformément aux stipulations de l'article 15 des statuts de Patrimoine et 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 de leurs fonctions est d'une année.

14.1.3.1 Composition

A la date d'établissement du présent Document de référence, le conseil de surveillance est composé de cinq membres, dont les mandats expirent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010 :

- Monsieur Jean-Claude Bossez (Président)¹
- Madame Lydia Le Clair
- Monsieur Michel Fortin
- Monsieur Jean-Hubert Moitry
- Monsieur Thierry de Haynin

Il est proposé à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 16 décembre 2010 de nommer ou, selon le cas, de renouveler le mandat des huit personnes suivantes, pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011 :

- Monsieur Jean-Claude Bossez
- Madame Lydia Le Clair
- Monsieur Jean-Hubert Moitry
- Monsieur Thierry de Haynin
- Monsieur Christian Louis-Victor
- Monsieur Eric Ranjard
- Monsieur Jean-Jacques Ory
- Monsieur Gonzague de Villèle².

-
1. Monsieur Jean-Claude Bossez est membre et président du conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce depuis le 4 novembre 2010, date de sa cooptation à la suite de la démission de Monsieur Dominique Jouaillec de ses fonctions de membres et président du conseil de surveillance.
 2. Il est proposé à l'assemblée générale mixte devant se réunir le 16 décembre 2010 de nommer Monsieur Gonzague de Villèle en qualité de membre du conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital réservée à Banque Populaire Val de France, et avec effet à cette date.

14.1.3.2 Information sur les membres du conseil de surveillance dont la nomination ou le renouvellement est proposée à l'assemblée générale du 16 décembre 2010

Monsieur Jean-Claude Bossez, 67 ans, de formation bancaire, a débuté son parcours professionnel à la Société Générale au service de l'Inspection Générale. En 1980, il préside la filiale Sofibanque et devient vice-président chez Citibank France en 1986. Après avoir dirigé la Foncière Fidéi (groupe Axa) et créé par ailleurs la société de services en gestion immobilière ADDVIM, il préside la foncière Bail Investissement. Monsieur Jean-Claude Bossez a également dirigé et introduit en bourse la foncière Vectrane. En 2006, il accompagne sa reprise par Eurosic. Il est aujourd'hui conseil en stratégie, président d'Afilog (Association pour le développement de la Logistique et de la supply-chain) et membre du club de l'immobilier d'Ile de France.

Madame Lydia Le Clair, 44 ans, expert-comptable et commissaire aux comptes, a débuté sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directeur Administratif et Financier Groupe.

Monsieur Jean-Hubert Moitry, 50 ans, ancien élève de l'Ecole normale supérieure, agrégé en lettres Classiques, diplômé de l'université de Paris II en droit et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, a débuté sa carrière comme chargé de mission au cabinet du Ministre du Budget. En 1991, il devient avocat spécialisé dans le domaine des investissements immobiliers et des baux commerciaux. Il est depuis 1996 gérant de la société Foncière Patrimonia (investissements immobiliers) et depuis 2008 président de la société Ere o Conseil (conseils et prestations dans le domaine de l'investissement immobilier).

Monsieur Thierry de Haynin, 50 ans, a dirigé successivement deux sociétés de vente d'espaces publicitaires. En 2002, il rejoint Tocqueville Finance Europe, société de gestion de portefeuille et de gestion privée, où il exercera notamment les fonctions de Directeur Général. Il est aujourd'hui Directeur Général et Gérant de clientèle privée sous mandat pour la société Romande de Gestion de Patrimoine.

Monsieur Christian Louis-Victor, 61 ans, diplômé d'études supérieures de génie civil, a débuté sa carrière au sein du groupe Compagnie Générale des Eaux puis du groupe Pinault. En 1988, il a créé le Groupe Louis-Victor (construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement) qui a été rapproché de la Compagnie Générale des Eaux en 1991. La même année il crée et développe la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI). Il est aujourd'hui président directeur général de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions ainsi que Vice-Président du conseil d'administration et Président du Comité d'audit de SURASSUR (société de réassurance du Groupe Caisse d'Epargne). Monsieur Christian Louis-Victor assure également la présidence d'organisations professionnelles telles que le Conseil National des Professions de l'Immobilier (CNAPI), l'Union des Maisons Françaises (UMF) et l'Union Européenne des Fédérations de Constructeurs de Maisons Individuelles (UEFCMI).

Monsieur Eric Ranjard, 65 ans, est ingénieur diplômé de l'ESTP. Après avoir été directeur du développement et des services techniques du Groupe PARISFRANCE, il a occupé successivement à la SEGECE à partir de 1980 notamment les fonctions de directeur de l'expansion, Président Directeur Général (SEGECE Promotion), Directeur Général adjoint puis Président. En 2003 il est nommé Vice-Président du directoire de Klépierre. Après avoir été Président du conseil de surveillance de SEGECE (2006-2007), il devient en 2008 Président d'Unibail Rodamco Participations. Monsieur Eric Ranjard est en outre depuis 2003 Président du Conseil National des Centres Commerciaux.

Monsieur Jean-Jacques Ory, 66 ans, est architecte DPLG, diplômé de l'Ecole Supérieure Nationale des Beaux-Arts en 1970. En 1979 il crée les « Studios d'Architecture Jean-Jacques ORY ». Parmi les architectes français, Jean-Jacques Ory est l'un de ceux qui ont participé le plus activement à la grande mutation des immeubles parisiens depuis les années 80 et à la prise en compte de la valeur patrimoniale et artistique. A l'actif de son agence figurent des réalisations pour Kenzo, LVMH, les Galeries Lafayette, Danone, Cisco, HP, Crowne Plaza ou Hôtel Sezz pour concevoir des boutiques, des centres commerciaux, des sièges sociaux et bureaux ou encore des logements et hôtels de luxe. Depuis ces 3 dernières années, l'Agence de Jean-Jacques ORY développe la création d'EcoQuartiers incluant logements, bureaux, habitations et équipements publics, notamment à Reims, Nantes ou encore à Asnières (130 000 m²).

Monsieur Gonzague de Villèle, 57 ans, diplômé d'HEC, a débuté son parcours professionnel en 1977 à la Chambre Syndicale des Banques Populaires au service de l'Inspection puis du Contrôle Général. En 1981, il est appelé à la Caisse Centrale des Banques Populaires où il prend en charge la gestion de la trésorerie par intervention sur le marché interbancaire, puis est nommé Directeur de la salle des marchés. En 1992 il rejoint la Direction de l'Exploitation de la Banque Populaire Toulouse-Pyrénées pour prendre la responsabilité des directions du réseau, des crédits et du développement et de l'animation-formation commerciale. En 1997, il est appelé à la Direction de Cabinet, de la Production et est responsable de l'Organisation, des Traitements, de l'Informatique, des Moyens Généraux dont l'Immobilier et de la supervision de la Direction des Ressources Humaines. Il est nommé en 2001 Directeur Général Adjoint. De 2005 à 2009, il a assuré la Direction Générale de la Banque Populaire Centre Atlantique et depuis 2009 il est Directeur général de la Banque Populaire Val de France.

14.2 LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

La liste des mandats de chacun des gérants et membres du conseil de surveillance figure au paragraphe 26.4 du présent Document de référence.

14.3 DECLARATION 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).

14.4 CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

14.4.1 Conflits d'intérêts potentiels

Monsieur Eric Duval, gérant, est président et unique actionnaire d'Imfined, société animant un groupe de sociétés foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif, en charge de la gestion du patrimoine immobilier du Groupe. Par ailleurs, Monsieur Eric Duval contrôle conjointement avec un actionnaire tiers le groupe Financière Duval, groupe diversifié intervenant des activités immobilières (promotion immobilière et services immobiliers) et l'exploitation (tourisme, gestionnaire de parcours de golf, gestion de résidences médicalisées pour personnes âgées et gestion de parcs de stationnement).

Patrimoine et Commerce et Imfined sont liés par diverses conventions qui sont décrites au chapitre 19.

Afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêts au sein de Patrimoine et Commerce, le conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce a adopté un règlement intérieur ainsi qu'une charte du membre du conseil de surveillance. Par ailleurs, il est prévu que le conseil de surveillance qui se réunira dans sa nouvelle composition à l'issue de l'assemblée générale mixte du 16 décembre 2010 décide la création d'un comité d'investissement qui formulera des avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement importantes (voir paragraphe 16.4.3).

14.4.2 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 Monsieur Gonzague de Villèle, directeur général de Banque Populaire Val de France, en qualité de membre du conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce résulte de l'accord d'investissement conclu entre Banque Populaire Val de France et Patrimoine et Commerce, aux termes duquel Banque Populaire Val de France s'est engagé à souscrire à une augmentation de capital de la Société pour un prix de souscription de 20 millions d'euros. Cet accord prévoit également la présence de Monsieur Alain Dolleaux, Directeur Développement Immobilier de Banque Populaire Val de France, au comité d'investissement de la Société.

14.4.3 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

Néant.

15. REMUNERATION ET AVANTAGES

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.

15.1 PRESENTATION DES REMUNERATIONS

15.1.1 Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« La Gérance a droit à la rémunération suivante, composée d'une partie fixe et d'une partie variable :

14.1 Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle sera d'un montant de 100.000 euros, hors taxes, indexé au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2011 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence sera le dernier indice Syntec connu au 1er janvier 2010 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2011. La rémunération fixe annuelle sera payée par douzième, mensuellement, dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

14.2 Rémunération variable

La rémunération variable sera 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.*

Pour le point (i), la rémunération variable sera égale à 10% de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé. Cette variation sera calculée par différence entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA retraité de l'exercice N-1, laquelle variation devra 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) telle que prévue au présent article et avant résultat sur cessions d'actifs. L'EBITDA de chaque exercice sera 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 sera 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 sera 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 sera 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 sera 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 sera 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 seront pris en compte à partir de la date à laquelle ils auront été intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Pour les désinvestissements, il sera retenu la date à laquelle les loyers auront 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.

La rémunération variable en fonction de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé sera calculée pour la première fois sur la base des comptes consolidés de l'exercice clos en 2010 et des comptes consolidés de l'exercice clos en 2011. En cas de modification de la computation de l'exercice social de la Société, le calcul de la rémunération variable fondée sur la progression de l'EBITDA devra être réalisé sur des périodes comparables.

Pour le point (ii), la rémunération variable sera due pour chacune des tranches suivantes :

- *1% de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 80 millions d'euros ;*
- *0,50% de la valeur des investissements comprise entre 80 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 seront actualisées annuellement en fonction de la variation positive de l'indice du coût de la construction (ICC) selon les mêmes règles que celles définies à l'article 17.2 ci-après.

Pour le point (iii), la rémunération variable représentera 0,25% de la valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières.

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 sera 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 sera 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 sera retenu le montant brut réévalué des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris.
- c) En cas d'acquisition de société, il sera retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs.
- d) En cas de fusion, il sera retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs.

Il est précisé que la rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de sociétés intervenant entre les sociétés membres du groupe consolidé Patrimoine et Commerce. Si l'investissement est réalisé par une participation de la Société, celle-ci pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la gérance.

Cette rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) :

- Pour les investissements visés au paragraphe a) dans les trente jours de l'acquisition ;
- Pour les investissements visés aux paragraphes b), c), et d) ci-dessus, dans les trente jours de la réalisation de l'investissement.

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 » sera 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). La rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) dans les 30 jours de la réalisation du désinvestissement.

14.3

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.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposeront dans l'intérêt de la société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit pourra être facturée soit directement à la Société soit à ses participations. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par la gérance, et économiquement à la charge de la Société, sera déduite de la rémunération devant être versée par la Société.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux. »

En application de l'indexation prévue à l'article 14.2 des statuts de la Société, les montants à retenir à la date de publication du présent document seraient de 75,38 millions d'euros en remplacement de 80 millions d'euros et de 113,07 millions d'euros en remplacement de 120 millions d'euros.

En application de l'indexation prévue à l'article 14.1 des statuts de la Société, le montant à retenir à la date de publication du présent document seraient inchangé.

15.1.2 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, à titre de jetons de présence, 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.

15.1.3 Associé commandité

L'article 29 des statuts de la Société prévoit que l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,75% du dividende annuel mis en distribution.

15.2 MONTANT DES REMUNERATIONS VERSEES

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Les **dirigeants mandataires sociaux** sont les gérants de la Société.

Les **mandataires sociaux non dirigeants** sont les membres du conseil de surveillance.

L'associé commandité, comme indiqué ci-avant, reçoit un dividende précipitaire équivalent à 1,75% du dividende annuel mis en distribution. Compte tenu du résultat de l'exercice 2008/2009 et de son affectation, aucun dividende n'a été versé à ce titre.

Remarques liminaires :

- Les chiffres ci-après sont communiqués en milliers d'euros.
- Monsieur Dominique Jouaillec, n'ayant été nommé gérant de la Société qu'en novembre 2010, ne figure pas dans les tableaux suivants.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

<i>En milliers d'euros</i>	Exercice 2008/2009	Exercice 2009/2010
1. Eric Duval – gérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	n/a	45,8
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	n/a	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	n/a	-
TOTAL ERIC DUVAL	n/a*	45,8
2. Duval Gestion – gérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	n/a	45,8
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	n/a	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	n/a	-
TOTAL DUVAL GESTION	n/a*	45,8

(*) La Société n'a été transformée en SCA qu'à compter du 9 juillet 2009. Au titre de l'exercice précédent (2008/2009) la société n'a pas versé de rémunération à ses mandataires sociaux.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

1. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2008/2009	Exercice 2009/2010
<i>En milliers d'euros</i>		
Eric Duval – gérant		
Rémunération fixe	n/a	45,8
Rémunération variable	n/a	-
Rémunération exceptionnelle	n/a	-
Jetons de présence	n/a	-
Avantages en nature	n/a	-
TOTAL	n/a	45,8

2. Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2008/2009	Exercice 2009/2010
<i>En milliers d'euros</i>		
Duval Gestion – gérant		
Rémunération fixe	n/a	45,8
Rémunération variable	n/a	-
Rémunération exceptionnelle	n/a	-
Jetons de présence	n/a	-
Avantages en nature	n/a	-
TOTAL	n/a	45,8

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2008/2009	Exercice 2009/2010
1 - M. Dominique Jouaillec Président du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	n/a	-
Autres rémunérations	n/a	-
2 - Mme Lydia Le Clair Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	n/a	-
Autres rémunérations	n/a	-
3 - M. Michel Fortin Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	n/a	-
Autres rémunérations	n/a	-
4 - M. Jean-Hubert Moitry Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	n/a	-
Autres rémunérations	n/a	-
5 - M. Thierry de Haynin Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	n/a	-
Autres rémunérations	n/a	-
TOTAL MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS	n/a	-

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, à savoir M. Eric Duval et Duval Gestion, gérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

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, à savoir M. Eric Duval et Duval Gestion, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

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.

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

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.

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.

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à r
Néant.

15.3 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE 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.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 GERANCE

16.1.1 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 du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

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.

16.1.2 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 Eric Duval - ou l'un ou plusieurs de ses héritiers -, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- Monsieur Eric Duval viendrait, sauf en cas de décès, à ne plus être associé de DUVAL GESTION, associé commandité,
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commandité,
- 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.

16.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

16.2.1 Composition du conseil de surveillance (article 15 des statuts)

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.

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.

La durée de leurs fonctions est d'une année; elle prend fin à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat ; les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

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 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.

Le règlement intérieur prévoit que le conseil de surveillance est composé d'au moins un tiers de membres indépendants. Il appartiendra au conseil de surveillance devant se réunir à l'issue de l'assemblée générale du 16 décembre 2010 de déterminer quels sont, parmi ses membres, ceux qui peuvent être qualifiés d'indépendants. Le règlement intérieur prévoit en effet que le conseil de surveillance examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères posés par le code AFEP/MEFEF publié en décembre 2008, tel qu'éventuellement modifié, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe

16.2.2 Délibérations du conseil de surveillance (article 16 des statuts et règlement intérieur)

Les réunions du conseil de surveillance sont présidées par le Président ; en cas d'absence de celui-ci, le conseil nomme un président de séance.

Le conseil de surveillance 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. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance 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.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil de surveillance, 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 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.

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 ou par la majorité des membres présents.

16.2.3 Pouvoirs du conseil de surveillance (article 17 des statuts et règlement intérieur)

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 être consulté pour avis par le gérant préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- tout désinvestissement d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros.

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). Les montants indiqués ci-dessus sont des montants après application de l'indexation à la date d'enregistrement du présent document.

Conformément à la loi, le conseil de surveillance 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 de surveillance 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 de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le conseil de surveillance, 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.

16.3 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DE LA GERANCE A LA SOCIETE OU L'UNE DE SES FILIALES

Néant.

16.4 COMITES

16.4.1 Comité d'audit

Lors de sa séance du 24 février 2010, le conseil de surveillance a pris connaissance des dispositions de l'article L. 823-19 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'adoption du règlement intérieur et de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le conseil de surveillance a constitué en son sein un comité d'audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur adopté et ce dans le respect de l'article L.823-19 précité.

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

- Monsieur Thierry de Haynin, membre indépendant, nomination le 24 février 2010,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010,
- Monsieur Jean-Claude Bossez, nomination le 4 novembre 2010.

Le comité d'audit est présidé par Jean-Claude Bossez.

Le comité d'audit s'est réuni, depuis sa constitution, le 26 octobre 2010.

16.4.2 Missions et attributions du comité d'audit

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés ;
- examen et suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec la gérance, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le comité d'audit préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le comité d'audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

16.4.3 Comité des investissements

Il sera proposé au conseil de surveillance devant se réunir, dans sa nouvelle composition, à l'issue de l'assemblée générale mixte du 16 décembre 2010, de modifier le règlement intérieur du conseil de surveillance afin de prévoir la création d'un comité des investissements.

16.5 DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP/MEDEF ») publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) en décembre 2008, énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003, de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées. Cette décision a été prise par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa réunion du 24 février 2010. La Société se réfère au Code AFEP/MEDEF et les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Patrimoine et Commerce, étant précisé que l'application des principes énoncés par le Code AFEP/MEDEF doit être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Ainsi, si les développements relatifs à la nature collégiale du Conseil d'Administration (article 1.1 du Code AFEP/MEDEF) peuvent être transposés au conseil de surveillance, les dispositions relatives tant aux prérogatives du Conseil d'administration (article 1.2 du Code AFEP/MEDEF) ainsi qu'à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (article 3 du Code AFEP/MEDEF) ne peuvent être transposées aux sociétés en commandite par actions.

Par ailleurs, si le conseil de surveillance de la Société a statué sur le caractère indépendant de certains de ses membres, lors de sa réunion du 24 février 2010, à l'occasion de l'adoption de son règlement intérieur, il n'a pas encore été procédé, à ce jour, à la constitution en son sein d'un comité de sélection ou des nominations tel que prévu à l'article 15 du Code AFEP / MEDEF). La constitution de ce comité devrait intervenir à l'occasion de l'élargissement de la composition du Conseil de surveillance.

De même, il n'a pas été constitué à ce jour de comité des rémunérations, tel que prévu à l'article 16 du Code AFEP / MEDEF. La constitution de ce comité devrait intervenir à l'occasion de l'élargissement de la composition du Conseil de surveillance.

Enfin, il est prévu que le conseil de surveillance, dans sa nouvelle composition, étudiera la pertinence de se référer au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites, et non plus au Code AFEP/MEDEF.

16.6 EXPIRATION DES MANDATS ACTUELS

16.6.1 Gérance

Les mandats de Monsieur Eric Duval et de la société Duval Gestion en tant que gérants de la Société sont illimités dans le temps.

Le mandat de Monsieur Dominique Jouaillec en tant que gérant de la Société expire le 7 novembre 2013.

16.6.2 Conseil de surveillance

A la date d'établissement du présent Document de référence, les mandats des cinq membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2010, soit le 16 décembre 2010.

Monsieur Dominique Jouaillec était membre du conseil de surveillance depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions (9 juillet 2009) jusqu'au 4 novembre 2010.

17. SALARIES

17.1 NOMBRE DE SALARIES

A la date d'enregistrement du présent document de référence, la Société ne compte aucun salarié.

17.2 PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

17.2.1 Contrats d'intéressement et de participation

Néant

17.2.2 Bons consentis aux salariés

Néant

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT

18.1.1 Répartition du capital

Les augmentations de capital du 9 juillet 2009 (préalables et nécessaires à la transformation en SCA) et du 4 décembre 2009 (rémunération des apports) se sont traduites par l'émission, respectivement, de 689 460 et 48 759 545 actions nouvelles, ce qui a significativement modifié la répartition du capital comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Préalablement aux apports du 4 décembre 2009, DIP a sollicité et obtenu de l'AMF (décision du 20 novembre 2009) une dérogation au dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique en raison de l'analyse de l'opération comme un reclassement entre personnes appartenant au « groupe Duval » sans incidence sur le contrôle final de la société Patrimoine et Commerce par Monsieur Eric Duval.

Répartition du capital						
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
	26-sept-08*		30-juin-09		30-juin-10	
Duval Participations	942 333	66,7%	942 583	66,7%	1 622 683	3,2%
Duval Investissements et Participations (DIP)		0,0%		0,0%	33 282 812	65,4%
Alizés Invest		0,0%		0,0%	12 102 429	23,8%
Duval Participations 2		0,0%		0,0%	113 508	0,2%
Sous-total « agissant de concert »	942 333	66,7%	942 583	66,7%	47 121 432	92,6%
Autres actionnaires et public	471 060	33,3%	470 810	33,3%	3 740 966**	7,4%
Total	1 413 393	100,0%	1 413 393	100,0%	50 862 398	100,0%

*prise de contrôle par Duval Participations

** dont 22 actions à droit de vote double. Le nombre droits de votes total s'établit donc à 50 862 420 au 30 juin 2010. Les % indiqués de détention du capital correspondent aux % de droits de vote.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 30 juin 2010.

Il est proposé à l'assemblée générale mixte devant se réunir le 16 décembre 2010 de décider l'émission de 18 691 589 actions nouvelles au profit de Banque Populaire Val de France, qui détiendrait ainsi 26,6 % du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce à l'issue de cette opération

18.1.2 Éléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos, la Société n'a ni acheté ni vendu d'actions en application des articles L.225-208, L.225-209 et L.225-209-1 du code de commerce.

18.1.3 Opération réalisées par les dirigeants sur leurs titres

Le 27 mai 2010, Monsieur Eric Duval a apporté ses 113 508 actions de la Société à la SARL Duval Participations 2 à l'occasion de la constitution de cette dernière.

18.1.4 Franchissement de seuils

Suite aux opérations d'apports du 4 décembre 2009 et conformément aux dispositions des articles L.233-7 et suivants du Code de commerce et de l'article 12 des statuts de la Société, Duval Investissements & Participations, Alizés Invest, Duval Participations et Monsieur Eric Duval ont informé la Société de franchissements de seuils. Ainsi au 4 décembre 2009 sur la base d'un nombre total de 50 862 398 actions :

- Duval Investissements & Participations détenait directement 33 282 812 actions et autant de droits de vote représentant 65,44% du capital et des droits de vote de la Société, et indirectement à travers Alizés Invest qu'elle contrôle à 91%, 12 102 429 actions et autant de droits de vote, représentant 23,80% du capital et des droits de vote de la Société, et a ainsi franchi à la hausse chacun des seuils statutaires en capital et en droits de vote de 0 à 89,00% (inclus) ;
- Alizés Invest détenait 12 102 429 actions et autant de droits de vote représentant 23,80% du capital et des droits de vote de la Société, et a ainsi franchi à la hausse chacun des seuils statutaires en capital et en droits de vote de 0 à 23,00% (inclus) ;
- Duval Investissements & Participations, Alizés Invest, Duval Participations et Eric Duval détenaient de concert, 47 121 432 actions et autant de droits de vote représentant 92,65% du capital et des droits de vote de la Société, et ont ainsi franchi à la hausse, de concert, chacun des seuils statutaires en capital et en droits de vote de 77,00 à 92,00% (inclus)
- Duval Participations détenait 1 622 683 actions et autant de droits de vote représentant 3,19% du capital et des droits de vote de la Société, et a ainsi franchi à la baisse, à titre individuel, chacun des seuils statutaires en capital et en droits de vote de 77,00 à 4,00% (inclus).

18.2 POUVOIR DES ORGANES DE DIRECTION AU TITRE DE L'EMISSION OU DU RACHAT D'ACTIONS

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 juin 2009, a décidé d'utiliser la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale du 15 juin 2009 et d'augmenter le capital social dans le cadre des opérations de recapitalisation préalables à la transformation de la Société en société en commandite par actions, définitivement réalisée le 9 juillet 2009 (augmentation de capital à hauteur de 2 102 853 euros).

L'Assemblée Générale des actionnaires du 4 décembre 2009 a accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétence 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 30 juin 2010							
Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restants 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	Montant pouvant être légalement incorporé	N/A	04/12/2009	20	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription	30 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 100 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Ces montants constituent un plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 21ème, 22ème, 23ème, 24ème, 25ème, 26ème, 27ème et 28ème résolutions.	04/12/2009	21	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre au public	20 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 100 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution	04/12/2009	22	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence à donner à la gérance pour décider l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20% du capital de la Société par an) + 100 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution et sur le plafond de la 22ème résolution	04/12/2009	23	26 mois	0	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	Relative aux résolutions 22 et 23 de l'AG du 4 décembre 2009. Dans la limite de 10% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution et sur le plafond de la 22ème résolution	04/12/2009	24	26 mois	0	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	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 21ème résolution	04/12/2009	25	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/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 de la Société	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution	04/12/2009	26	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société	Dans la limite de 200% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution et sur le plafond de la 22ème résolution	04/12/2009	27	26 mois	0	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions et/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	Dans la limite de 3% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 21ème résolution et sur le plafond de la 22ème résolution	04/12/2009	28	26 mois	0	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance d'opérer sur les actions de la Société*	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	04/12/2009	6	18 mois	0	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 d'actions	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	04/12/2009	29	26 mois	0	Non utilisée

*Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 16 décembre 2010 de renouveler l'autorisation permettant à la gérance d'opérer sur les actions de la Société pour une nouvelle période de 18 mois.

18.3 ACTIONNARIAT SALARIE

La Société ne comptant aucun salarié, les informations relatives à l'actionnariat salarié sont sans objet.

18.4 DROITS DE VOTE DOUBLE ET DROITS DE CONTROLE SPECIAUX

18.4.1 Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 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.

A la date d'enregistrement du présent Document de référence, 22 actions bénéficient d'un droit de vote double.

18.4.2 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.

18.5 CONTROLE DE L'EMETTEUR

La Société est indirectement contrôlée par la société Imfined via les sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations, Duval Participations 2 et Alizés Invest.

La société Imfined est elle-même contrôlée par Monsieur Eric Duval.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées aux chapitres 14.4.1, 16.2, 16.4 et 16.5 du présent Document de référence.

18.6 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

18.7 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 233-11 DU CODE DE COMMERCE

Duval Investissements et Participations a pris l'engagement, au profit de la société CenorInvest, d'acquérir auprès de cette société, sur simple demande de sa part entre le 1^{er} et le 31 décembre 2010, les 1 405 025 actions que CenorInvest a reçues le 4 décembre 2009 en rémunération de l'apport de sa participation dans Aximur et ses filiales à Patrimoine et Commerce, pour un prix de 1 670 000 euros, représentant la valeur nette de ces apports.

A la connaissance de la Société, cette option n'avait, au 27 octobre 2010, pas été exercée.

18.8 ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires.

19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

19.1.1 Contrat de délégation de gestion

Cette information est présentée au paragraphe 6.2 – Organisation opérationnelle du présent Document de référence.

L'impact de ces transactions sur les comptes est présenté en Note 28 des comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2010 (paragraphe 26.1).

19.1.2 Autres relations avec les parties liées

Il est rappelé que Monsieur Eric Duval est :

- co-gérant de Patrimoine et Commerce,
- gérant de Duval Investissements & Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine et Commerce et d'Alizés Invest),
- gérant de Duval Participations et de Duval Participations 2 (actionnaires de Patrimoine et Commerce),
- unique associé et gérant d'Imfined (société contrôlant DIP),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine et Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant fondateur du Groupe Financière Duval.

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

- **Convention de centralisation de trésorerie**

A compter du 5 décembre 2009, Patrimoine et Commerce a conclu une convention de trésorerie avec DIP, cette dernière assurant une mission de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe. Au 30 juin 2010, le solde débiteur de ce compte courant s'élève à 3 727 milliers d'euros.

- **Conventions de rémunération de caution**

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leur actif, les sociétés Parigné Invest, Conforinvest Martinique et Conforinvest Guadeloupe bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined pour un total de 30 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 16 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010.

Comme indiqué ci-avant, ces engagements sont en cours de reprise par Patrimoine et Commerce.

- ***Services rendus par Imfined***

Au cours de l'exercice 2009-2010, Imfined a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine et 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 pro-forma s'élève à 118 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 ;
- assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 32 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 ;
- 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 pro-forma s'élève à 693 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010, tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon les stipulations de chaque bail.
Voir également Chapitre 6.2 Organisation opérationnelle.

L'impact de ces transactions sur les comptes est présenté en Note 28 des comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2010 (paragraphe 26.1).

19.2 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES (EXERCICE SOCIAL CLOS LE 30 JUIN 2010)

Ce rapport figure au paragraphe 26.6 du présent Document de référence.

20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

20.1 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010

Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 30 juin 2010 figurent au paragraphe 26.1 du présent Document de référence.

20.2 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

L'information financière *pro forma* est incluse dans les comptes consolidés au 30 juin 2010 indiquée au paragraphe 20.1.

20.3 VERIFICATIONS DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES

Le Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels des exercices clos le 30 juin 2010 figure au paragraphe 26.2 du présent Document de référence.

20.4 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

A la date du présent Document de référence, les dernières informations financières sont les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2010.

20.5 INFORMATIONS INTERMEDIAIRES ET AUTRES

Le portefeuille immobilier du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 septembre 2010 est identique à celui apporté à la foncière le 4 décembre 2009. Les 29 actifs immobiliers composant ce portefeuille ont généré des revenus locatifs de 3 069 K€ sur le 1er trimestre 2010/11 (1er juillet 2010 – 30 septembre 2010), avant charges locatives refacturables auprès des locataires.

20.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué par la Société au cours des trois derniers exercices.

Comme précédemment indiqué, Patrimoine et Commerce a pour objectif d'accroître substantiellement son patrimoine pour le porter vers une valeur de l'ordre de 500 millions d'euros à terme de cinq ans. Dans ce contexte, elle entend consacrer l'essentiel de ses ressources dans les trois prochaines années pour mener à bien ce programme de développement, tout en respectant les obligations de distribution découlant du régime SIIC.

Ce stade de développement atteint, Patrimoine et Commerce adoptera une politique de distribution au mieux de ses capacités financières, sans se départir de sa logique patrimoniale en termes de financement consistant à ne pas avoir à supporter de valeur résiduelle significative en fin de financement.

20.7 PROCEDURES 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 est 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.

20.8 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Entre la date de signature du rapport par le Commissaire aux comptes et la date d'enregistrement du présent Document de référence, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est intervenu.

21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Montant du capital social

A la date du présent Document de référence le capital social de la Société s'élève à 7 629 359,70 euros.

La gérance étudie la faculté de soumettre prochainement à l'assemblée générale des actionnaires un projet de regroupement d'actions permettant d'augmenter la valeur nominale d'une action.

21.1.2 Actions non-représentatives du capital

A la date du présent Document de référence, il n'existe pas d'action non-représentative du capital.

21.1.3 Autocontrôle

A la date du présent Document de référence, il n'existe pas d'action détenue en autocontrôle.

21.1.4 Capital potentiel

Néant.

21.1.5 Capital autorisé non émis

Voir paragraphe 18.2 pour une description des délégations de compétence conférées par l'assemblée générale à la gérance en matière d'augmentation de capital immédiate ou à terme.

21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Néant.

21.1.7 Nantissement

Néant.

21.1.8 Tableau d'évolution du capital de la Société

Au cours des exercices 2008/2009 et 2009/2010, le capital de la Société a été affecté par :

- La reconstitution des capitaux propres de la Société intervenue le 9 juillet 2009
- Les apports d'actifs immobiliers intervenus le 4 décembre 2009.

Les impacts de ces événements sur les capitaux propres de la Société sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Libellé du compte	30/06/2009	Affectation résultat	Augmentation de capital 09/07/2009	Réduction de capital 09/07/2009	Augmentation de capital 04/12/2009	Résultat de l'exercice 2009/2010	30/06/2010
Capital versé	4 310 849		2 102 853	(6 098 274)	7 313 932		7 629 360
Primes d'émission, apport,...	7 193 968			(7 193 968)	49 555 557		49 555 557
Réserve légale	431 084						431 084
Autres réserves	39 313			(39 313)			-
Report à nouveau	(13 473 196)	(213 429)		13 331 556			(355 069)
Résultat de l'exercice	(213 429)	213 429				1 531 676	1 531 676
TOTAL CAPITAUX PROPRES	(1 711 410)		2 102 853		56 869 488	1 531 676	58 792 607

21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

21.2.1 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 :

A 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,

A 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,

A 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.

21.2.2 Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres de la gérance et de la Direction Générale

21.2.2.1 La Gérance (extrait de l'article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé commandité.

Un gérant peut être une personne physique ou morale.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance 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 présents 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.

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.

21.2.2.2 Le conseil de surveillance

21.2.2.2.1 Composition (extrait de l'article 15 des statuts)

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.

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.

21.2.2.2.2 Réunion du conseil (extrait de l'article 16 des statuts)

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

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.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

21.2.2.2.3 Associés commandités (extrait des articles 21 à 24 des statuts)

Le premier associé commandité de la Société sous sa forme de société en commandite par actions, est :

DUVAL GESTION, SARL au capital de 100.000 euros, dont le siège social est au 7 avenue du 11 novembre 1918 à Meudon (92190), ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Nanterre

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.

21.2.2.2.4 Parts des commandités

Les droits sociaux attribués aux commandités considérés en cette qualité, sont représentés par des titres non négociables (les « Parts »). Leur cession, qui est constatée par un acte écrit, est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

DUVAL GESTION a souscrit 100 Parts au prix de 10 euros par Part, soit un montant total de 1.000 euros.

Les Parts ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de la Société et après désintéressement complet de tout autre créancier privilégié ou chirographaire de la Société.

Toute cession de Part doit être agréée par l'unanimité des commandités et par les actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire. Elle emporte acquisition par le cessionnaire de la qualité d'associé commandité de la Société.

21.2.2.2.5 Perte du statut de commandité

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- Monsieur Eric Duval viendrait, sauf en cas de décès, à ne plus être associé de DUVAL GESTION, associé commandité,
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commandité,

les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois (3) 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.

Dans le cas où l'associé ayant perdu la qualité de commandité était seul commandité, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra être convoquée par la gérance, ou à défaut, par le Président du conseil de surveillance, dans les soixante (60) jours de la perte de la qualité de commandité dudit associé, afin de désigner un ou plusieurs associés commandités.

A défaut de désignation d'un ou plusieurs associés commandités dans ce délai, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires devra procéder à la transformation de la Société en société anonyme.

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.

21.2.3 Modification du capital et des droits attachés aux actions

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.

21.2.4 Assemblées générales d'actionnaires (articles 25 à 27 des statuts)

21.2.4.1 Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

21.2.4.2 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.

21.2.4.3 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.

21.2.4.4 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.

21.2.4.5 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 présents 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.

A 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.

21.2.4.6 Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux présents 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.

21.2.5 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.

21.2.6 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.

A 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.

21.2.7 Modification du capital (articles 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 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 faite 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.

22. CONTRATS IMPORTANTS

La Société estime ne pas avoir conclu d'autres contrats importants que ceux présentés au chapitre

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

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 7.1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 30 juin 2010 figurant au paragraphe 26.1 du présent document. La présentation de l'expert ainsi que les méthodes d'expertise suivies figurent au paragraphe 8.1.2 du présent Document de référence.

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 7-9 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt.

- 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 présent Document de référence ;
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent Document de référence.

L'information réglementée au sens de Règlement Général de l'AMF sera disponible sur le site internet de la société : www.patrimoine-commerce.com.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Il est renvoyé sur ce point au paragraphe 7.3 « *Présentation des Sociétés du Groupe* » du présent Document de référence.

GLOSSAIRE

ICC :	Indice du Coût de la Construction (indice de référence publié par l'INSEE)
CRD :	Capital Restant Dû
CBI :	Crédit-bail Immobilier

26. ANNEXES

26.1 COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010

Introduction

Contexte de l'élaboration de l'information financière

Patrimoine et Commerce, dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt, est une société cotée sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, compartiment C.

Suite aux opérations d'apport réalisées le 4 décembre 2009, la société est devenue la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux. Ces opérations d'apports ont fait l'objet d'une description complète dans un document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009.

La Société présente ainsi au 30 juin 2010 ses premiers comptes annuels consolidés qui prennent en considération les opérations d'apports du 4 décembre 2009 et donc les premiers mois d'activité du groupe Patrimoine et Commerce.

Cependant, par simplification, l'activité et les flux de trésorerie entre le 4 et le 31 décembre 2009 des sociétés apportées n'ont pas été consolidés. En conséquence, le premier état du résultat global consolidé annuel et le premier tableau de flux de trésorerie consolidé annuel présentés ont été établis comme si les opérations d'apport avaient pris effet au 31 décembre 2009.

Toutefois et pour une mise en perspective des données financières du groupe désormais constitué sous l'égide de Patrimoine et Commerce, les comptes consolidés présentés sont accompagnés d'une information financière pro forma. Cette information permet d'illustrer l'évolution financière du patrimoine apporté comme si ce même patrimoine avait été détenu par Patrimoine et Commerce depuis le 1er janvier 2008.

Ainsi, en complément du bilan consolidé au 30 juin 2010, le présent rapport présente un bilan consolidé pro forma du Groupe au 30 juin 2009.

Il présente également un état du résultat global et un tableau de flux de trésorerie pro forma portant sur deux périodes annuelles de 12 mois se terminant au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009 permettant ainsi de disposer de deux informations annuelles comparables.

Il est rappelé que Patrimoine et Commerce clôturant ses comptes annuels au 30 juin de chaque année, les informations financières consolidées pro forma ont été établies à cette date, alors même que les sociétés désormais filiales de Patrimoine et Commerce clôturent toutes leur exercice social au 31 décembre (sauf Billon développement).

L'approche pro-forma présentée propose donc une visualisation de ce qu'auraient été les comptes consolidés si, dès le 1er janvier 2008, le groupe Patrimoine et Commerce avait eu à établir des comptes consolidés sur un périmètre identique à celui résultant des apports du 4 décembre 2009. Pour ce faire, les opérations d'apports sont donc traitées comme ayant été comptabilisées à l'ouverture de la première période comptable de référence présentée dans le document visé par l'AMF sous le numéro E.09-085 en date du 17 novembre 2009 (comptes pro forma en annexe 14), soit au 1er janvier 2008.

Il est souligné que les informations financières pro forma décrivent une situation virtuelle et qu'à ce titre elles ne peuvent pas être considérées comme nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être dégagées, si l'opération d'apport était intervenue à une date antérieure à celle de sa réalisation effective.

États financiers

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	30 juin 2009 Pro forma Net	30 juin 2010 Pro forma Net	30 juin 2010 Net
ACTIFS NON COURANTS				
Immeubles de placement	1		165 720	165 720
Ecarts d'acquisition	2	163 599	6 737	6 737
Immobilisations incorporelles		6 737	5	5
Actifs financiers	3	394	362	362
Impôt différé actif	13	2 381	1 938	1 938
Total des actifs non courants (I)		173 111	174 762	174 762
ACTIFS COURANTS				
Actifs financiers				
Clients et comptes rattachés	4	2 904	3 764	3 764
Autres créances et comptes de régularisation	5	1 157	1 134	1 134
	6	2 465	1 239	1 239
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7	422	917	917
Total des actifs courants (II)		6 948	7 054	7 054
TOTAL DE L'ACTIF (I + II)		180 059	181 816	181 816

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)				
Capital	8	7 629	7 629	7 629
Primes liées au capital	8	49 556	49 556	49 556
Réserve légale		431	431	431
Réserves consolidées	9	(5 715)	(1 219)	1 633
Résultat consolidé de l'exercice		4 496	5 807	2 955
CAPITAUX PROPRES (Part du Groupe) (A)		56 397	62 204	62 204
Intérêts minoritaires (B)		8 507	9 263	9 263
CAPITAUX PROPRES (I) = (A + B)		64 904	71 467	71 467
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunts et dettes financières	10	72 365	66 363	66 363
Dépôts de garantie	11	1 700	1 679	1 679
Impôt différé passif	13	29 994	31 999	31 999
Autres passifs long terme	16	69	55	55
Total des passifs non courants (II)		104 128	100 096	100 096
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières	10	6 385	6 615	6 615
Dettes fiscales et sociales	12	375	463	463
Dettes fournisseurs	14	3 463	1 911	1 911
Autres dettes	15	804	1 264	1 264
Total des passifs courants (III)		11 027	10 253	10 253
TOTAL DU PASSIF (I + II + III)		180 059	181 816	181 816

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En milliers d'euros</i>	<i>NOTES</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Revenus locatifs	17	12 131	12 446	6 176
Charges locatives refacturées	18	1 642	1 968	1 015
Charges sur immeubles	18	(2 014)	(2 420)	(1 237)
Autres charges sur immeubles	19	12	(88)	(7)
Loyers nets		11 771	11 906	5 947
Charges externes et autres taxes	20	(408)	(769)	(577)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		-	(1)	(1)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	21	-	1 777	1 777
Autres produits et charges d'exploitation		(18)	(5)	(4)
Résultat opérationnel courant		11 345	12 908	7 142
Autres produits et charges opérationnels		9	309	1
Résultat opérationnel		11 354	13 217	7 143
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		10	7	-
Coût de l'endettement financier brut		(4 239)	(3 359)	(1 649)
Coût de l'endettement financier net	22	(4 229)	(3 352)	(1 649)
Autres produits et charges financiers	23	14	(351)	(355)
Impôts sur les résultats	24	(1 965)	(2 744)	(1 636)
RESULTAT NET		5 174	6 770	3 503
Intérêts minoritaires		678	963	548
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		4 496	5 807	2 955
Résultat par action	25	0,09	0,11	0,10*
Résultat dilué par action	25	0,09	0,11	0,10*

Résultat net		5 174	6 770	3 503
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-	-
Résultat global		5 174	6 770	3 503
Dont : - part du groupe		4 496	5 807	2 955
- part des intérêts minoritaires		678	963	548

(*) : Sur la base du nombre d'actions moyen sur l'exercice compte tenu des augmentations de capital intervenues le 9 juillet et le 4 décembre 2009.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies	5 174	6 770	3 503
<i>Retraitement :</i>			
Dotations nettes aux Amortissements et provisions pour risques et charges	-	-	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	-	-	-
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	-	(1 420)	(1 420)
Plus ou moins value de cession	-	-	-
Coût de l'endettement financier net	4 229	3 352	1 649
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	1 965	2 744	1 636
= Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	11 368	11 446	5 368
Impôts versés	(151)	(336)	(263)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	(243)	35	761
= Flux net de trésorerie généré par l'activité	10 977	11 145	5 866
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
<i>Incorporelles et corporelles</i>	(16)	(128)	43
<i>Financières</i>	20	(20)	-
Cessions d'immobilisations	-	-	-
<i>Financières</i>	-	-	-
Variation des prêts et créances financières consentis	4	51	20
Incidence des variations de périmètre	-	-	(517)
= Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	8	(97)	(454)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (1)	(458)	-	-
Dividendes versés aux minoritaires	(96)	(208)	(209)
Augmentation de capital	-	-	166
Souscription d'emprunts	-	-	-
Remboursements d'emprunts	(5 480)	(5 888)	(3 038)
Intérêts financiers nets versés	(4 229)	(3 352)	(1 646)
Variations des comptes courants	(1 044)	(1 169)	134
= Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(11 307)	(10 617)	(4 593)
VARIATION DE TRESORERIE	(322)	431	819
Trésorerie d'ouverture (note 26)	711	389	1
Trésorerie de clôture (note 26)	389	820	820
Variation de trésorerie	(322)	431	819

(1) Dividendes versés aux associés des sociétés apportées à P&C le 4 décembre 2009, désormais actionnaires de P&C

TABLEAUX DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Les comptes consolidés pro forma d'ouverture ont été établis au 1er janvier 2008 comme si, dès cette date, le groupe Patrimoine et Commerce avait contrôlé le périmètre qui lui a été apporté le 4 décembre 2009. Les variations des capitaux propres pro forma sont donc présentées en tenant compte de la rémunération des apports au 1er janvier 2008.

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 01.07.2008 Pro forma	7 629	49 556	431	(7 068)	1 811	-	52 359	7 925	60 284
Affectation résultat	-	-	-	1 811	(1 811)	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(458)	-	-	(458)	(96)	(554)
Résultat de la période	-	-	-	-	4 496	-	4 496	678	5 174
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30.06.2009 Pro forma	7 629	49 556	431	(5 715)	4 496	-	56 397	8 507	64 904

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Situation au 01.07.2009 Pro forma	7 629	49 556	431	(5 715)	4 496	-	56 397	8 507	64 904
Affectation résultat	-	-	-	4 496	(4 496)	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	(208)	(208)
Résultat de la période	-	-	-	-	5 807	-	5 807	963	6 770
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation au 30.06.2010 Pro forma	7 629	49 556	431	(1 219)	5 807	-	62 204	9 263	71 467

B / Comptes consolidés Groupe P&C

S'agissant de premiers comptes consolidés annuels, le tableau de variation des capitaux propres présenté ci-dessous part de la situation sociale de Patrimoine et Commerce (société mère).

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Produits et charges directement imputés aux capitaux propres	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Capitaux propres de Patrimoine & Commerce au 01.07.2009	4 311	7 194	431	(13 648)	-	-	(1 711)	-	(1 711)
Affectation résultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	(208)	(208)
Résultat de la période	-	-	-	-	2 955	-	2 955	548	3 503
Augmentation de capital en numéraire (1)	166	-	-	-	-	-	166	-	166
Incorporation des comptes courants (1)	1 937	-	-	-	-	-	1 937	-	1 937
Augmentation de capital par apport de titres (2)	7 314	50 655	-	-	-	-	57 969	8 923	66 892
Imputation des frais liés aux apports	-	(1 099)	-	-	-	-	(1 099)	-	(1 099)
Activation des déficits de Patrimoine et Commerce	-	-	-	1 988	-	-	1 988	-	1 988
Réduction de capital par incorporation de réserves (1)	(6 099)	(7 194)	-	13 293	-	-	-	-	-
Capitaux propres consolidés au 30.06.2010	7 629	49 556	431	1 633	2 955	-	62 204	9 263	71 467

(1) Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée par l'assemblée générale du 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009, d'un montant brut de 2.102.853 euros par émission de 689.460 actions nouvelles au prix unitaire de 3,05 euros (au nominal) à raison de 20 actions nouvelles pour 41 actions anciennes. Cette augmentation de capital a été immédiatement suivie d'une réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions de 3,05 euros à 0,15 euro.

(2) Les opérations d'apports qui ont été réalisées le 4 décembre 2009 se sont traduites par la création de 48 759 545 nouvelles actions émises au nominal de 0,15 euro plus une prime d'apport de 1,04 euro représentant une augmentation de capital de 7 313 932 euros et une prime d'apport de 50 654 392 euros.

A l'issue de ces opérations, le capital de la Société s'élève à 7 629 360 euros divisé en 50 862 398 actions de 0,15 euros chacune de valeur nominale.

Notes annexes à l'information financière consolidée

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

Référentiel comptable :

Les comptes annuels consolidés couvrant la période du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010 ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations officielles.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la gérance le 15 octobre 2010.

Les normes d'application obligatoire au 1er juillet 2010 sont les suivantes :

IAS-1R : Les améliorations des IFRS « Recueil d'amendements aux IFRS », applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, contiennent une modification de la norme IAS1 « Présentation des états financiers qui a principalement conduit à présenter un tableau du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.

IAS 23 R : Coûts d'emprunt, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009.

IAS 40 révisée : comptabilisation des immobilisations en cours de construction à la juste valeur

IFRS 8 : Secteurs opérationnels, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009 qui remplace la norme IAS 14 et n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.

IFRIC 12 : L'interprétation IFRIC12 « Concessions de services » adoptée le 25 mars 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter de sa date d'entrée en vigueur.

IFRIC 14 – IAS 19 : Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction.

Amendements IAS 32 « Instruments financiers remboursables au gré du porteur », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 21 janvier 2009.

IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier », cette norme est applicable à compter des exercices ouverts le 1er janvier 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 22 juillet 2009.

IFRS 3 R : La révision d'IFRS3 « Regroupements d'entreprises » et les amendements IAS27 « États financiers consolidés et individuels », adoptés le 3 juin 2009 et applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009.

IFRIC 16 : L'interprétation IFRIC16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » adoptée le 4 juin 2009 et applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009.

IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires », applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 26 novembre 2009.

IFRIC 18 « Transferts d'actifs clients » publiée le 29 janvier 2009, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2009. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 27 novembre 2009.

Comparabilité des comptes :

Les comptes annuels consolidés établis au 30 juin 2010 sont les premiers comptes consolidés annuels du Groupe Patrimoine et Commerce, et ne peuvent donc comporter d'information strictement comparative. Aussi, des comptes pro forma ont donc été établis à partir des données individuelles suivantes :

- Comptes annuels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes semestriels au 30 juin 2009 des sociétés apportées,
- Comptes annuels des sociétés apportées au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2009,
- Comptes annuels de Patrimoine et Commerce et Billon Développement ainsi que les comptes semestriels au 30 juin 2010 des sociétés apportées.

La notion de sociétés apportées recouvre toutes les sociétés listées dans le périmètre de consolidation à l'exception de Billon Développement.

Les capitaux propres et le résultat par action présentés tiennent compte de l'impact des éléments suivants comme s'ils étaient intervenus au 1er janvier 2008 :

- augmentation de capital réalisée le 9 juillet 2009 (au nominal, à 3,05 € / action) immédiatement suivie d'une réduction du capital par diminution de la valeur nominale des actions à 0,15 €/ action (réduction de capital par incorporation du report à nouveau débiteur)
- apports tels que réalisés le 4 décembre 2009 et actions Patrimoine et Commerce émises pour les rémunérer.

Les impôts différés passifs ont été calculés au taux de 33,1/3% ce qui constitue la principale source de l'écart d'acquisition apparaissant au bilan consolidé (voir note 2 des notes au bilan, compte de résultat et tableau de flux de trésorerie consolidés présentées ci-dessous).

Il a été retenu un taux de 19% pour valoriser les impôts différés actifs provenant des reports fiscaux déficitaires de la société Patrimoine et Commerce, dans l'hypothèse où ils s'imputeraient sur la dette d'exit tax (Patrimoine et Commerce ayant indiqué envisager d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées - SIIC).

La société ayant à terme vocation à opter pour le régime SIIC pour son groupe, l'ANR calculé sur la base du taux d'exit tax du régime SIIC est présenté en note 29.

Aucun autre élément prospectif n'a été pris en compte pour la préparation de l'information financière pro forma.

Les actifs et les passifs sont comptabilisés à leur valeur historique pour le Groupe, sauf option pour leur comptabilisation en juste valeur, comme celle retenue pour les immeubles de placement et les instruments financiers comme détaillé ci-dessous.

Afin de ne pas perturber la lecture des comptes pro forma historiques avec des fluctuations de valeur et de montrer un niveau de performance de la société concentré sur des éléments cash, il a été décidé de figer la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers à leur valeur au 31 décembre 2009, date d'effet retenue pour la comptabilisation des opérations d'apport. Ainsi dans les comptes au 30 juin 2010, les variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers ont été constatées uniquement à compter du 1er janvier 2010.

2. Périmètre de consolidation

Pour l'information financière consolidée et pro forma, l'activité et les éléments de patrimoine de l'ensemble des entités du groupe Patrimoine et Commerce ont été consolidés selon le périmètre ci-dessous réputé contrôlé au 1er janvier 2008.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt Juin 2010	PRO FORMA % d'intérêt Juin 2009
SCA PATRIMOINE ET COMERCE	395 062 540	Société Mère	100%	100%
SCI MELESSIN INVEST	441 124 146	Intégration Globale	100%	100%
SCI GIFI INVEST 2	437 734 718	Intégration Globale	100%	100%
EURL BILLON DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100%	100%
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale	100%	100%
SCI BORDINVEST	438 142 382	Intégration Globale	99,9%	99,9%
SCI CHAMBLIN	434 517 249	Intégration Globale	99,9%	99,9%
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration Globale	100%	100%
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration Globale	99,9%	99,9%
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration Globale	99,9%	99,9%
SCI GAILINVEST	419 974 613	Intégration Globale	100%	100%
SCI METZINVEST	438 758 534	Intégration Globale	93%	93%
SCI PERRIERES	432 144 459	Intégration Globale	92,9%	92,9%
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Intégration Proportionnelle	50%	50%
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration Globale	84,29%	84,29%
SCI MONTFERMEIL	434 810 735	Intégration Globale	84,29%	84,29%
SCI MAGENTA INVEST	435 108 782	Intégration Globale	84,29%	84,29%
SCI BONNEUIL INVEST	434 810 255	Intégration Globale	84,29%	84,29%
SCI NOGENT	434 808 150	Intégration Globale	84,29%	84,29%
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale	85%	85%
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration Globale	78,75%	78,75%
SCI PAU	443 741 533	Intégration Globale	100%	100%
SCI POITIERS INVEST BUREAUX	442 889 408	Intégration Globale	84%	84%
SCI ARC INVEST	442 215 661	Intégration Globale	49,9%	49,9%
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Intégration Globale	100%	100%
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration Globale	85%	85%
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration Globale	90%	90%
SCI PARIGNE	487 759 524	Intégration Globale	100%	100%
SCI SAINT LO	480 310 630	Intégration Globale	74%	74%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration Globale	100%	100%
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration Globale	50%	50%
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration Globale	85%	85%
SARL DINVEST	441 953 734	Intégration Globale	50%	50%

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

Les pourcentages d'intérêt ont été calculés sur la base des apports de titres à la société Patrimoine et Commerce réalisés le 4 décembre 2009. Le périmètre établi au 30 juin 2010 correspond donc au périmètre de la première consolidation du groupe P&C, repris à l'identique pour l'établissement de l'information financière pro forma au 30 juin 2009 et 30 juin 2010.

3. 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.

3.1 Méthodes de consolidation

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

3.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

Les opérations d'apport à la société Patrimoine et Commerce constituent un regroupement d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun et sont donc exclues du champ d'application de la norme IFRS 3 révisée.

Le référentiel IAS / IFRS ne définissant pas de normes pour la comptabilisation d'opérations de regroupement d'entités sous contrôles communs, il est nécessaire d'appliquer le paragraphe 8 de la norme IAS 8 : « en l'absence d'une norme ou d'une interprétation spécifiquement applicable à une transaction, un événement ou condition, la direction devra faire usage de jugement pour développer et appliquer une méthode comptable permettant d'obtenir des informations pertinentes et fiables pour les utilisateurs ayant des décisions économiques à prendre ».

En conséquence, s'appuyant sur une doctrine partagée par des experts renommés, la direction de Patrimoine et Commerce a décidé de traiter les opérations d'apports selon la méthode de l'acquisition telle que définie par la norme IFRS 3 révisée pour les prises de contrôle exclusif.

Quant la société acquiert une activité économique au sens d'IFRS 3 révisée, cette acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprises au sens de cette norme. Dans ce cas, un impôt différé et un goodwill sont susceptibles d'être constatés.

La méthode de l'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorés des coûts directement imputables à l'acquisition. Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires.

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition, constitue le goodwill (écart d'acquisition). Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat.

Le goodwill comptabilisé séparément est soumis à un test annuel de dépréciation conformément à la norme IAS 36, et est également testé avant la fin de l'exercice au cours duquel a eu lieu l'acquisition. Il est comptabilisé à son coût, déduction faite du cumul des pertes de valeur. Les pertes de valeur du goodwill ne sont pas réversibles. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable du goodwill de l'entité cédée.

Le traitement de ces acquisitions en tant que regroupements d'entreprises a pour conséquence la comptabilisation d'impôts différés passifs sur la différence entre la valeur fiscale et la juste valeur des immeubles à la date d'acquisition ainsi que sur les ajustements de juste valeur ultérieurs.

La note 2 des notes au bilan, compte de résultat et tableau de flux de trésorerie consolidés présentées ci-dessous détaille la nature de l'écart d'acquisition constaté dans les comptes semestriels consolidés et dans les comptes pro forma.

En cas de changement de périmètre, l'instruction n° 2007-5 du 2 octobre 2007 de l'Autorité des Marchés financiers recommande de présenter des comptes consolidés pro forma comme si le changement de périmètre avait eu lieu au premier jour de l'exercice en cours. Or, afin de fournir une information comparable sur une période longue, le Groupe Patrimoine et Commerce a établi une information consolidée pro forma comme si les opérations d'apport avaient eu lieu au 1^{er} janvier 2008.

Les comptes consolidés pro forma du présent rapport auraient été impactés comme suit si les opérations d'apports avaient été considérées réalisées au 1^{er} juillet 2009 :

- le résultat opérationnel courant et le résultat opérationnel auraient diminué de 945 milliers d'euros pour atteindre respectivement 11 963 milliers d'euros et 12 272 milliers d'euros en raison de l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles de placement,
- les autres produits et charges financiers auraient été impactés d'une charge de 58 milliers d'euros en raison de l'enregistrement d'une variation de juste valeur des instruments financiers,
- l'impôt sur les résultats aurait été impacté d'un produit d'impôt différé de 334 milliers d'euros,
- au total, le résultat net total aurait diminué de 669 milliers d'euros pour atteindre 6 101 milliers d'euros

3.3 Immeubles de placement

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

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

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

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

Comme indiqué au paragraphe 1 de l'annexe, ce sont les valeurs d'expertises au 31 décembre 2009 qui ont été retenues pour les périodes antérieures à cette date dans les comptes pro forma. Le groupe a confié à BNP Paribas Real Estate le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux 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.

3.4 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat,
- avances preneurs, prêts et créances.

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

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

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

Pour le Groupe, cela concerne la valorisation des instruments de couverture de la dette financière dont il a été cependant indiqué plus haut que la valeur retenue pour la préparation des états financiers consolidés pro forma avait été figée jusqu'au 31 décembre 2009.

• **Avances preneurs, prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées**

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

3.5 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 l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

3.6 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.

3.7 Emprunts et autres passifs financiers

1. **Emprunts**

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

Les contrats de crédit-bail immobilier sont retraités comme des contrats d'emprunts.

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.

2. Instruments de couverture

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

Les instruments financiers sont normalement évalués à leurs justes valeurs et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat. Cependant, comme indiqué plus haut, la valeur retenue pour la préparation des états financiers consolidés pro forma historique a été figée jusqu'au 31 décembre 2009.

3.8 Impôts courants et impôts différés

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

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

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

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

3.9 Revenus

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

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

3.10 Autres produits et charges opérationnels

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents, tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision significative relative à un litige pour l'entreprise.

4. Segment opérationnel

Le reporting de gestion du groupe se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

5. Utilisation d'estimations

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

1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

2. Évaluation des immeubles

Le Groupe fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

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

3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

6. Gestion du risque financier

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

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

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 16% 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 3 mois de loyer) ou de caution bancaire. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités.

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

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 et Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice 2009/2010, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 9,25 millions d'euros (donnée pro forma, soit 78% des loyers nets pro forma sur la même période) dont 5,9 millions d'euros de capital. Au

30 juin 2010, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 6,3 millions d'euros de capital.

Au 30 juin 2010, le Groupe bénéficie d'une trésorerie nette de 4,3 millions d'euros comprenant 3,8 millions d'euros de créances en comptes courants.

3. Risque de marché

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

Risque de taux d'intérêt

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

<i>En milliers d'euros – Au 30 juin 2010</i>	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit et dettes de crédit-bail	40 037	31 130	71 167

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

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 14 098 milliers d'euros, par les instruments financiers présentés en note 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Au 30 juin 2010, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couverts est de 16 881 milliers d'euros représentant 24% de la dette de financement totale du Groupe. Pour la partie de cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 30 juin 2010, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois d'un point augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 169 milliers d'euros sur un an.

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.

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

NOTE 1 : Immeubles de placement

Variation des immeubles de placement par nature

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Immeubles de placement
Solde net au 30.06.2008 Pro forma	163 392
Acquisitions	207
Cessions	-
Mises en exploitation	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	-
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	163 599

<i>En milliers d'euros</i>	Immeubles de placement
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	163 599
Acquisitions	344
Cessions	-
Mises en exploitation	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	1 777
Solde net au 30.06.2010 Pro forma	165 720

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Immeubles de placement
Solde net au 01.07.2009	-
Acquisitions	253
Cessions	-
Reclassement	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	-
Variation de périmètre	163 690
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	1 777
Solde net au 30.06.2010	165 720

Comme indiqué au paragraphe 1 de l'annexe, les comptes consolidés pro forma au 30 juin 2009 reposent sur la valeur des immeubles figée à la date d'expertise du 31 décembre 2009 correspondant à la date retenue pour la comptabilisation des apports, soit le 31 décembre 2009. A compter du 1er janvier 2010, les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat. La variation du deuxième semestre s'élève à 1 777 K€.

Le poste immeuble de placement connaît d'autres variations : elles correspondent aux travaux réalisés sur l'immeuble détenu par la société Poitiers Invest Bureaux dont le coût est considéré comme venant diminuer, aux arrêts précédents le 31 décembre 2009, la juste-valeur figée à son niveau du 31 décembre 2009.

C / Évolution historique des valeurs des immeubles de placement

Pour information, le tableau ci-dessous présente les valeurs à dire d'expert des immeubles de chacune des SCI détentrices d'un actif immobilier telles que déterminées par BNP Paribas Real Estate lors de ses expertises datées des 30 juin 2009, 31 décembre 2009 et 30 juin 2010.

Valeurs d'expertise	30 juin 2009	31 décembre 2009	30 juin 2010
Arc Invest	14 850 000	14 500 000	14 650 000
Blagnac Alizés	1 300 000	1 245 000	1 300 000
Bonneuil Invest	1 000 000	1 050 000	1 100 000
Bordinvest	6 150 000	6 050 000	6 100 000
Chamblin	6 100 000	6 100 000	6 100 000
Clerminvest	1 800 000	1 700 000	1 700 000
Conforinvest Guadeloupe	8 900 000	9 350 000	9 550 000
Conforinvest Martinique	17 000 000	16 700 000	16 750 000
Creusinvest 1	5 750 000	5 700 000	5 800 000
Creusinvest 2	485 000	480 000	520 000
Doth Invest	12 150 000	12 300 000	12 450 000
Gaillinvest	2 090 000	2 000 000	2 000 000
Gifi Invest 2	1 020 000	1 000 000	1 000 000
Istres Invest 1	10 100 000	10 630 000	11 000 000
Magenta Invest	790 000	790 000	790 000
Melessin Invest	725 000	715 000	710 000
Metz Invest	2 280 000	1 970 000	2 000 000
Montfermeil	1 620 000	1 550 000	1 600 000
Nogent	660 000	660 000	700 000
Paradis 2	8 000 000	8 100 000	8 200 000
Parigne	7 300 000	7 300 000	7 100 000
Pau	3 000 000	2 900 000	2 950 000
Perrières	4 075 000	4 100 000	4 100 000
PIB	1 750 000	1 950 000	2 100 000
PIC 3	23 250 000	22 800 000	23 300 000
St Lo	8 300 000	8 300 000	8 300 000
Tourinvest	4 290 000	4 300 000	4 250 000
Vitrolles Invest	4 800 000	4 700 000	4 650 000
Studio Prod (à 50%)	5 100 000	4 750 000	4 950 000
Total	164 635 000	163 690 000	165 720 000

NOTE 2 : Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition a été calculé par différence entre :

- i) d'une part les prix d'acquisition des différentes sociétés apportées à Patrimoine et Commerce tels qu'ils ressortent des traités d'apport ;
 - ii) et d'autre part les justes valeurs des actifs et passifs identifiés au 31 décembre 2009.
- i) Les valeurs d'apport reposent sur l'hypothèse d'une option prochaine de Patrimoine et Commerce pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et donc sous déduction d'un impôt au taux réduit à 19% pour les plus-values latentes sur certaines sociétés.
- ii) Dans les comptes consolidés, en revanche, cet élément prospectif d'option pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'a pas été pris en compte dans la valorisation des actifs et passifs. En conséquence, les impôts différés passifs ont été calculés selon la réglementation et les taux d'imposition votés au 31 décembre 2009 applicables au statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes (33, 1/3 %).

L'écart d'acquisition représente donc principalement le différentiel d'impôt entre le taux retenu pour le calcul des impôts différés soit 33,1/3 % et le taux d'exit tax retenu pour la valorisation des apports.

NOTE 3 : Actifs financiers non courants

Variation des actifs financiers non courants par nature

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 30.06.2008 Pro forma	-	2	294	122	-	418
Augmentations	-	-	-	6	-	6
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	(16)	15	-	(1)
Diminutions	-	-	(12)	(17)	-	(29)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	-	2	266	126	-	394

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	-	2	266	126	-	394
Augmentations	-	-	-	14	-	14
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	10	(10)	-	-
Diminutions	-	-	(43)	(3)	-	(46)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
Solde net au 30.06.2010 Pro forma	-	2	233	127	-	362

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Valorisation des instruments de couverture	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Prêts, cautionnements, et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 01.07.2009	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	2	250	130	-	382
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(17)	(3)	-	(20)
Remboursement	-	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-	-
Solde net au 30.06.2010	-	2	233	127	-	362

NOTE 4 : Actifs financiers courants

Variation des actifs financiers courants par nature

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 30.06.2008 Pro forma	2 867	2 867
Augmentations	37	37
Entrée de périmètre	-	-
Reclassement	-	-
Diminutions	-	-
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	2 904	2 904

<i>En milliers d'euros</i>	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 30.06.2009 Pro forma	2 904	2 904
Augmentations	860	860
Entrée de périmètre	-	-
Reclassement	-	-
Diminutions	-	-
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
Solde net au 30.06.2010 Pro forma	3 764	3 764

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 01.07.2009	1	1
Augmentations	-	-
Entrée de périmètre	3 982	3 982
Reclassement	-	-
Diminutions	(219)	(219)
Remboursement	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-
Solde net au 30.06.2010	3 764	3 764

NOTE 5 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Brut	1 215	1 258	1 258
Provisions	(58)	(124)	(124)
Total net des clients et comptes rattachés	1 157	1 134	1 134

Le solde de créances clients s'explique principalement par :

- des factures non encore émises (pour 843 milliers d'euros au 30 juin 2010) ;
- et le retraitement des franchises de loyers étalées sur la durée ferme du bail (pour 156 milliers d'euros au 30 juin 2010).

NOTE 6 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
- Avances et acomptes versés	7	1	1
- Personnel et comptes rattachés	-	-	-
- Créances fiscales et sociales	570	719	719
- Fournisseurs débiteurs	213	58	58
- Charges constatées d'avance	1 659	459	459
- Autres créances	16	3	3
Total valeur brute	2 465	1 240	1 240
- Provisions sur autres créances	-	(1)	(1)
Total net des autres créances	2 465	1 239	1 239

NOTE 7 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Valeurs mobilières de placement	63	146	146
Disponibilités	359	771	771
Trésorerie et équivalents (actifs)	422	917	917
Concours bancaires courants	(33)	(97)	(97)
Trésorerie et équivalents (net actif / passif)	389	820	820

NOTE 8 : Capital et primes liées au capital

Composition du capital social

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action <i>(en euros)</i>	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	TOTAL
Situation au 01.07.2008	1 413 393	3,05	4 310	7 194	11 504
Augmentation de capital	689 460	3,05	2 103	-	2 103
Réduction de la valeur nominale	-	(2,90)	(6 098)	(7 194)	(13 292)
Sous – total après opérations sur le capital constatées le 9 juillet 2009	2 102 853	0,15	315	-	315
Rémunération des apports du 4 décembre 2009	48 759 545	0,15	7 314	50 654 (1 098)	57 968 (1 098)
Frais liés aux apports imputés sur la prime d'émission					
Solde au 30.06.2010	50 862 398	0,15	7 629	49 556	57 185
Solde au 01.07.2008 Pro forma	50 862 398	0,15	7 629	49 556	57 185
Solde au 30.06.2009 Pro forma	50 862 398	0,15	7 629	49 556	57 185
Solde au 30.06.2010 Pro forma	50 862 398	0,15	7 629	49 556	57 185

Comme indiqué au paragraphe 1 de l'annexe, le tableau ci-dessus est préparé en considérant que l'augmentation de capital décidée par l'AGE du 15 juin 2009 et définitivement réalisée le 9 juillet 2009 était effective au 1er janvier 2008, tout comme la création des actions Patrimoine et Commerce en rémunération des apports réalisés le 4 décembre 2009.

NOTE 9 : Réserves consolidées

Les réserves consolidées apparaissent négatives au bilan pro forma juin 2009 et juin 2010 en raison du mode de construction desdits comptes pro forma qui repose sur le principe d'une date des apports théorique fixée au 1er janvier 2008. Les résultats consolidés des périodes présentées reflètent ainsi bien la performance historique du Groupe mais ceci implique un retraitement, de sens opposé, des réserves consolidées pour le montant des bénéfices des seules sociétés apportées (ex : 2 852 milliers d'euros au cours du 1er semestre de l'exercice 2009/2010).

NOTE 10 : Emprunts et dettes financières

10.1 - Emprunts et dettes financières non courantes – Variations par nature

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Situation au 30.06.2008 Pro forma	4 510	72 534	-	1 099	78 143
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Juste Valeur	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(85)	(5 693)	-	-	(5 778)
Solde au 30.06.2009 Pro forma	4 425	66 841	-	1 099	72 365

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Situation au 30.06.2009 Pro forma	4 425	66 841	-	1 099	72 365
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	357	357
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(334)	(6 026)	-	-	(6 360)
Solde au 30.06.2010 Pro forma	4 091	60 816	-	1 456	66 363

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01.07.2009	-	-	-	-	-
Augmentations	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	357	357
Entrée de périmètre	4 190	63 876	-	1 099	69 165
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(99)	(3 060)	-	-	(3 159)
Solde au 30.06.2010	4 091	60 816	-	1 456	66 363

10.2 - Emprunts et dettes financières courantes – Variations par nature

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Situation au 30.06.2008 Pro forma	88	5 400	6	1 579	-	7 073
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(82)	(5 399)	-	(1 012)	-	(6 493)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	27	-	-	27
Reclassement	85	5 693	-	-	-	5 778
Solde au 30.06.2009 Pro forma	91	5 694	33	567	-	6 385

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Situation au 30.06.2009 Pro forma	91	5 694	33	567	-	6 385
Augmentations	3	-	-	-	-	3
Diminutions	(185)	(5 703)	-	(309)	-	(6 197)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	64	-	-	64
Reclassement	334	6 026	-	-	-	6 360
Solde au 30.06.2010 Pro forma	243	6 017	97	258	-	6 615

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Situation au 01.07.2009	-	-	-	1 941	-	1 941
Augmentations	3	-	-	-	-	3
Diminutions	(142)	(2 895)	(10)	(85)	-	(3 132)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	283	5 852	107	339	-	6 581
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	99	3 060	-	(1 937)*	-	1 222
Solde au 30.06.2010	243	6 017	97	258	-	6 615

(*) : L'augmentation de capital du 9 juillet 2009 en numéraire de Patrimoine et Commerce SCA a été réalisée pour partie par incorporation de la créance en compte courant détenue par Duval Participations sur la Société.

10.3 - Total emprunt et dettes financières (courant et non courant)

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Situation au 30.06.2008 Pro forma	4 598	77 934	6	1 579	1 099	85 216
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(82)	(5 399)	-	(1 012)	-	(6 493)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	27	-	-	27
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 30.06.2009 Pro forma	4 516	72 535	33	567	1 099	78 750

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Situation au 30.06.2009 Pro forma	4 516	72 535	33	567	1 099	78 750
Augmentations	3	-	-	-	-	3
Diminutions	(185)	(5 702)	-	(309)	-	(6 196)
Juste valeur	-	-	-	-	357	357
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	64	-	-	64
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 30.06.2010 Pro forma	4 334	66 833	97	258	1 456	72 978

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Situation au 01.07.2009	-	-	-	1 941	-	1 941
Augmentations	3	-	-	-	-	3
Diminutions	(142)	(2 895)	(10)	(85)	-	(3 132)
Juste valeur	-	-	-	-	357	357
Entrée de périmètre	4 473	69 728	107	339	1 099	75 746
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	(1 937)*	-	(1 937)
Solde au 30.06.2010	4 334	66 833	97	258	1 456	72 978

(*) : L'augmentation de capital du 9 juillet 2009 en numéraire de Patrimoine et Commerce SCA a été réalisée pour partie par incorporation de la créance en compte courant détenue par Duval Participations sur la Société.

Les passifs financiers concernent les instruments dérivés pour 1 456 milliers d'euros.

10.4 - Instruments dérivés :

Le Groupe Patrimoine et Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

Comme indiqué aux paragraphes 3.4 et 3.7, les justes valeurs de ces instruments financiers ont été figées aux montants communiqués par les établissements émetteurs au 31 décembre 2009 (pour l'information pro forma uniquement).

La variation de juste valeur du deuxième semestre enregistrée au compte de résultat s'élève à (357) K€.

Les principales caractéristiques des instruments financiers détenus sont les suivantes :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant couvert au 30.06.10 en K€	CRD au 30.06.2010	Taux de référence	Taux garanti hors marge	Juste valeur au 30.06.09 en K €	Juste valeur au 30.06.10 en K €
Collar à barrières	28-09-2006	29-09- 2006	30-09-2016	4 536	4 536	Euribor 3 mois	-	(246)	(358)
Collar à barrières	02-08-2006	02-01- 2007	02-01-2017	5 118	5 303	Euribor 3 mois	-	(366)	(510)
SWAP corridor	10-08-2007	05-10- 2007	05-10-2017	4 444	4 410	Euribor 3 mois	-	(487)	(588)
TOTAL				14 098				(1 099)	(1 456)

10.5 - Les échéances des emprunts bancaires et des dettes de crédit bail sont indiquées ci-après :

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2010
Entre 0 et 1 an	6 260
Entre 1 et 5 ans	28 724
A plus de 5 ans	36 183
Total	71 167

Echéancier d'extinction de la dette bancaire et de la dette de crédit bail globales :

- 30/06/2011 :	6 260 milliers d'euros
- 30/06/2012 :	6 612 milliers d'euros
- 30/06/2013 :	6 947 milliers d'euros
- 30/06/2014 :	7 680 milliers d'euros
- 30/06/2015 :	7 485 milliers d'euros
- après juin 2015	<u>36 183</u> milliers d'euros
	71 167 milliers d'euros

10.6 - Endettement net :

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 510	4 326	4 326
Dettes de crédit-bail	72 535	66 833	66 833
Intérêts courus	6	8	8
Instruments de couverture	1 099	1 456	1 456
Découverts bancaires	33	97	97
Autres passifs financiers	-	-	-
Comptes courant passifs	567	258	258
Total des dettes financières	78 750	72 978	72 978
Trésorerie active	422	917	917
Avances preneur	266	233	233
Comptes courant actifs	2 904	3 764	3 764
Total de l'endettement net	75 158	68 064	68 064

NOTE 11 : Dépôts de garantie

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	Total des dépôts de garantie
Situation au 30.06.2008 Pro forma	1 558
Augmentations	142
Diminutions	-
Reclassement	-
Variation de périmètre	-
Solde au 30.06.2009 Pro forma	1 700

<i>En milliers d'euros</i>	Total des dépôts de garantie
Situation au 30.06.2009 Pro forma	1 700
Augmentations	63
Diminutions	(84)
Reclassement	-
Variation de périmètre	-
Solde au 30.06.2010 Pro forma	1 679

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	Total des dépôts de garantie
Situation au 01.07.2009	-
Augmentations	2
Diminutions	(83)
Reclassement	-
Variation de périmètre	1 760
Solde au 30.06.2010	1 679

NOTE 12 : Dettes fiscales et sociales (courantes et non courantes)

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Dettes sociales	-	-	-
Dettes fiscales	38	-	-
Autres dettes fiscales	337	463	463
TOTAL	375	463	463

NOTE 13 : Impôts différés

Comme indiqué en partie 1 « Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée », les déficits reportable activés sont relatifs à la société Patrimoine et Commerce et sont valorisés au taux de 19%.

A / Information financière pro forma

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2008 Pro forma	Résultat	Autres mouvements	30 juin 2009 Pro forma
26.1.1.1.1.1.1.1				
- Déficits reportables activés	1 948	41	-	1 989
- Immeubles de placement et crédit - bail	(28 007)	(1 829)	-	(29 836)
- Instruments financiers	366	-	-	366
- Autres	(147)	15	-	(132)
Total des impôts différés nets	(25 840)	(1 773)	-	(27 613)
Dont :				
Impôts différés passifs	(28 184)	(1 810)	-	(29 994)
Impôts différés actifs	2 344	37	-	2 381

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Proforma	Résultat	Compensation impôts différés*	30 juin 2010 Pro forma
26.1.1.1.1.1.1.2				
- Déficits reportables activés	1 989	(51)	-	1 938
- Immeubles de placement et crédit - bail	(29 836)	(2 531)	-	(32 367)
- Instruments financiers	366	119	-	485
- Autres	(132)	15	-	(117)
Total des impôts différés nets	(27 613)	(2 448)	-	(30 061)
Dont :				
Impôts différés passifs	(29 994)	(2 394)	389	(31 999)
Impôts différés actifs	2 381	(54)	(389)	1 938

* Les actifs et passifs d'impôts différés ont été compensés par entité fiscale pour la première fois dans le cadre des comptes consolidés statutaires annuels et proforma au 30 juin 2010 (cf. § 3.8). La colonne « compensation » indique le transfert de l'actif au passif des impôts différés précédemment non compensés.

B / Comptes consolidés Groupe P&C

<i>En milliers d'euros</i>	1^{er} juillet 2009	Résultat	Entrée de périmètre	Compensation impôts différés	30 juin 2010
- Déicits reportables activés	-	(51)	1 989	-	1 938
- Immeubles de placement et crédit - bail	-	(1 577)	(30 790)	-	(32 367)
- Instruments financiers	-	119	366	-	485
- Autres	-	8	(125)	-	(117)
Total des impôts différés nets	-	(1 501)	(28 560)	-	(30 061)
Dont :					
Impôts différés passifs	-	(1 448)	(30 940)	389	(31 999)
Impôts différés actifs	-	(53)	2 380	(389)	1 938

NOTE 14 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Dettes fournisseurs	3 272	1 500	1 500
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles	191	411	411
TOTAL	3 463	1 911	1 911

NOTE 15 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Avances et acomptes reçus	-	-	-
Clients créditeurs	705	1 178	1 178
Autres dettes d'exploitation	3	-	-
Autres dettes hors exploitation	48	41	41
Produits constatés d'avance	48	45	45
TOTAL	804	1 264	1 264

NOTE 16 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Produits constatés d'avance	69	55	55
TOTAL	69	55	55

Les produits constatés d'avance correspondent aux droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

Rappel pour les notes au compte de résultat consolidé :

Comme indiqué en introduction à la présente information financière annuelle consolidée, sont présentées dans les notes suivantes :

- une information financière consolidée pro forma sur 12 mois établie comme si les opérations d'apports dont a bénéficié Patrimoine et Commerce le 4 décembre 2009 avaient été réalisées au 1^{er} janvier 2008. Deux périodes de 12 mois sont ainsi présentées (du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 et du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010)
- une information financière consolidée statutaire pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010 alors même que l'essentiel de l'activité n'est reconnu dans les comptes qu'à partir du 1^{er} janvier 2010 par simplification.

NOTE 17 : Revenus locatifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Loyers	12 161	12 484	6 195
Droits d'entrée	25	19	10
Franchises	(55)	(57)	(29)
TOTAL	12 131	12 446	6 176

NOTE 18 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
<i>Charges sur immeubles par nature</i>			
Charges locatives	(493)	(485)	(257)
Assurances	(123)	(134)	(65)
Entretien	16	(37)	(2)
Honoraires de gestions locatives	(647)	(693)	(347)
Impôts et taxes	(767)	(1 071)	(566)
Total des charges sur immeubles	(2 014)	(2 420)	(1 237)
Refacturations	1 642	1 968	1 015
Charges et taxes non récupérées	(372)	(452)	(222)

NOTE 19 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
26.1.1.1.1.1.3			
Pertes sur créances irrécouvrables	3	-	-
Dotations provisions clients	(6)	(93)	(14)
Reprises provisions clients	-	27	17
Produits et charges de gestion courante	15	(22)	(10)
Autres charges sur immeubles	12	(88)	(7)

NOTE 20 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Honoraires comptables	(108)	(167)	(112)
Honoraires juridiques	(58)	(46)	(32)
Honoraires divers	(184)	(238)	(183)
Services bancaires	(29)	(30)	(13)
Rémunération de la gérance	-	(92)	(92)
Autres charges	(23)	(80)	(35)
Impôts et taxes	(6)	(116)	(110)
Total charges externes	(408)	(769)	(577)

NOTE 21 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
- Immeubles de placement	-	1 777	1 777
TOTAL	-	1 777	1 777

NOTE 22 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Total des produits de trésorerie et équivalents	10	7	-
- Intérêts sur opérations de financement	(4 253)	(3 465)	(1 685)
- Intérêts en comptes courants	12	113	36
- Agios	2	(7)	-
Total des coûts de l'endettement financier brut	(4 239)	(3 359)	(1 649)
TOTAL Endettement financier net	(4 229)	(3 352)	(1 649)

NOTE 23 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
- Juste valeur des instruments financiers	-	(357)	(357)
- Autres produits financiers	17	6	2
- Autres charges financières	(3)	-	-
TOTAL	14	(351)	(355)

NOTE 24 : Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Impôt courant	(192)	(296)	(134)
Impôts différés	(1 773)	(2 448)	(1 502)
Total	(1 965)	(2 744)	(1 636)

NOTE 25 : Résultat de base par action**Résultat de base**

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

<i>En milliers d'euros</i>	30 juin 2009 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 Pro forma (12 mois)	30 juin 2010 (12 mois)
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société (en milliers d'euros)	4 496	5 807	2 955
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	50 862 398	50 862 398	29 872 114*
Résultat de base par action (€ par action)	0,09	0,11	0,10

(*) : Moyenne pondérée du nombre d'actions sur l'exercice compte tenu des augmentations de capital intervenues le 9 juillet et le 4 décembre 2009.

Résultat dilué

Au 30 juin 2010, ainsi que pour les périodes antérieures, il n'existe pas d'instrument dilutif.

NOTE 26 : Trésorerie nette

En milliers d'euros	30 juin 2009 Pro forma	30 juin 2010 Pro forma	30 juin 2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	422	917	917
Solde créditeurs de banque (Note 7)	(33)	(97)	(97)
Total trésorerie nette	389	820	820

NOTE 27 : Engagements hors-bilan

Garanties données :

- Hypothèques et Privilèges du prêteur de denier**

Dans le cadre des financements via un contrat d'emprunt bancaire, certaines sociétés consolidées ont consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros		Hypothèques			PPD*			TOTAL	CRD** au 30-juin-10
Sociétés	Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		
SCI Blagnac	Société Bordelaise	530	106	636	330	66	396	1 032	502
Alizés	de Crédit								
SCI Gif Invest 2	Caisse d'épargne IDF	262	52	314	258	52	310	624	334
Total		792	158	950	588	118	706	1 656	835

* :PPD : privilège du prêteur de denier

** : CRD : Capital restant dû

- Cessions et délégations de loyers ; nantissements des contrats de crédit-bail**

Dans le cadre des financements via un contrat de crédit-bail, les sociétés consolidées ont consenti aux crédit-bailleurs les garanties suivantes.

En milliers d'euros	Nombre de sociétés concernées	CRD correspondant au 30 juin 2010
Cession de loyers	18	44 781
Délégations des loyers de sous-location	13	22 276
Nantissement du CBI	9	27 547

- Droit de préférence et options d'achats accordées aux locataires**

- La société ArcInvest a consenti à deux de ses locataires un droit de préférence pour la location du local voisin dans le cas où celui-ci venait à se libérer.
- La société ArcInvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente. Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de vente de l'immeuble entier appartenant au bailleur.
- La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2017.
- La société Istres Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.
- La société Chamblinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.
- La société Poitiers Invest Bureaux a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

Garanties reçues :

- ***Cautions locatives***

Dans le cadre de certains baux (21), certaines des sociétés consolidées ont obtenu une caution bancaire en remplacement d'un dépôt de garantie. Ces baux représentent des loyers annualisés de 3,9 M€.

Autres garanties bénéficiant aux sociétés apportées :

- ***Cautionnement***

Au 30 juin 2010, 18 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement accordé aux créanciers, par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associés directement au capital des sociétés titulaires des contrats de crédit-bail. La reprise des engagements de ces cautions par Patrimoine et Commerce est en cours de réalisation (actes notariés).

Ces cautions portent sur un montant global de 18 085 000 euros au 30 juin 2010 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

NOTE 28 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est

- co-gérant de Patrimoine et Commerce,
- gérant de Duval Investissements & Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine et Commerce et d'Alizés Invest),
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine et Commerce),
- unique associé et gérant d'Imfinéd (société contrôlant DIP),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine et Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant fondateur du Groupe Financière Duval (GFD).

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

- ***Convention d'assistance***

Patrimoine et Commerce a été liée à Duval Participations par une convention d'assistance aux termes de laquelle il était convenu d'une rémunération de résultat de 500 000 euros hors taxes. Les objectifs de réalisation de l'apport à Patrimoine et Commerce du patrimoine immobilier soumis à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 4 décembre 2009 ayant été atteints, cette rémunération a été réglée au cours de l'exercice.

- ***Convention de centralisation de trésorerie***

A compter du 5 décembre 2009, Patrimoine et Commerce a conclu une convention de trésorerie avec DIP, cette dernière assurant une mission de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe. Au 30 juin 2010, le solde débiteur de ce compte courant s'élève à 3 727 milliers d'euros.

- ***Conventions de rémunération de caution***

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leur actif, les sociétés Parigné Invest, Conforinvest Martinique et Conforinvest Guadeloupe bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfinéd pour un total de 30 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 16 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010.

Comme indiqué en Note 27, ces engagements sont en cours de reprise par la société Patrimoine et Commerce.

- **Services rendus par Imfined**

Au cours de l'exercice 2009-2010, Imfined a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine et 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 pro-forma s'élève à 118 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 ;
- assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés pro-forma s'élève à 32 milliers d'euros pour l'exercice 2009-2010 ;
- 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 pro-forma s'élève à 693 milliers d'euros sur l'exercice 2009-2010, tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon les stipulations de chaque bail.

- **Honoraires des Commissaires aux comptes**

En milliers d'euros	30/06/2010				30/06/2009			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
Commissariat aux comptes, certification et examen des comptes individuels et consolidés	66,9	48%	50,3	47%	7,2	100%	6,1	100%
Missions accessoires	73,2	52%	57,1	53%	-		-	
Sous-total	140,1	100%	107,4	100%	7,2	100%	6,1	100%
Juridique, fiscal, social	-		-		-		-	
Autres prestations (si > 10% des honoraires d'audit)	-		-		-		-	
Sous-total	-		-		-		-	
TOTAL	140,1	100%	107,4	100%	7,2	100%	6,1	100%

NOTE 29 : ANR « SIIC »

Le Groupe ayant pour intention d'opter pour le régime fiscal de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) dès qu'il aura rempli les conditions requises, l'Actif Net Réévalué au 30 juin 2010 est présenté ci-dessous comme si la société bénéficiait de ce régime fiscal à cette date. Ceci implique dans les comptes :

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

L'ANR « SIIC » - part du groupe - au 30 juin 2010 s'établirait, sur ces bases, à 62 721 milliers d'euros, soit 1,23 euro par action (contre 1,16 euro par action au 31 décembre 2009).

<i>En milliers d'euros</i>	31 déc. 2009	30 juin 2010
ANR hors droits – PdG	58 948	62 204
Révision du goodwill	(9 067)	(9 067)
Sortie des impôts différés passifs à 33,33%	20 478	21 622
Exit tax	(8 567)	(9 095)
Provision pour frais de levée d'option	(3 006)	(2 943)
ANR hors droits "SIIC" – PdG	58 786	62 721

26.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société **PATRIMOINE ET COMMERCE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Comparabilité des comptes » de la note 3.1 « Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée » des états financiers qui expose les raisons pour lesquelles il a été établi des comptes pro forma au titre des exercices clos le 30 juin 2010 et le 30 juin 2009.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les notes 3.3 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement » des états financiers exposent les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont

consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertises obtenues au 30 juin 2010.

- les notes 1 « Introduction » et 3.1 « Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée » des états financiers exposent le contexte d'élaboration de l'information financière et des comptes pro forma. Sur la base des informations qui nous été communiquées nos travaux ont consisté à vérifier que ces notes donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

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

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

Paris, le 8 novembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

A4 Partners

Laurent Bouby
Associé

Olivier Marion
Associé

26.3 REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PREAMBULE

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 ET COMMERCE (ci-après la « Société »), en complément des dispositions 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 établi une charte du membre du conseil de surveillance 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.

Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil

1.1 Composition du Conseil

Le conseil de surveillance 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 quart de Membres indépendants.

Le Conseil procède chaque année avant l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes 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 AFEP/MEFEF publié en décembre 2008, tel qu'éventuellement modifié, 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.

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.

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.

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.

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 nommément 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.

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.

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.

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, 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 répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, sur recommandation du Comité des rémunérations.

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.

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 collectivement 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 avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Les seuils ci-dessus seront 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 sera le dernier indice ICC paru au 1er 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.

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 leurs 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 d'un (1) exercice financier annuel, sauf lorsque la durée restante des mandats des Membres du Conseil concernés ne permet pas d'accomplir entièrement cet exercice ; dans ce dernier cas, les mandats de Membres du Conseil et de membres des Comités s'achèvent simultanément. 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.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Est ainsi constitué à la date du présent règlement le Comité permanent dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous (le « Comité d'Audit » ou le « Comité »).

3.1 Composition et fonctionnement du Comité d'Audit

Le Comité est composé de trois (3) à six (6) membres désignés par le Conseil dont au moins les un tiers seront qualifiés d'indépendants. La durée des mandats des membres du Comité est égale à celle de leur mandat de Membre du Conseil.

La présidence du Comité est assurée par un Membre du Conseil 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. Toutefois, le Comité peut se réunir à la demande de son Président ou de deux de ses membres. La convocation peut se faire par tous moyens, y compris verbalement. Les informations et documents relatifs à l'ordre du jour du Comité 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 du Comité et, sur demande, aux autres membres du Conseil.

Le 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 du Comité 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 du 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.

Le Comité ne peut traiter de sa propre initiative de questions qui déborderaient le cadre propre de sa mission. Il n'a pas de pouvoir de décision.

Le Comité entendra régulièrement les Commissaires aux Comptes, notamment avant la publication des comptes semestriels ou annuels, dans les conditions qu'il déterminera. Il peut également convier à ses réunions les dirigeants de l'entreprise pour les entendre ensemble ou séparément. Il peut recourir à une expertise extérieure à la Société.

3.2 Missions du Comité d'Audit

Les missions du comité d'audit concernent :

Les comptes

Le Comité doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;

- 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 ;
- 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 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 ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux Comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et, plus généralement, veiller au respect des principes garantissant l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux Comptes en dehors de l'audit ;
- 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 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 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 règlement intérieur adopté par le conseil de surveillance comprend en annexe 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 ».

26.4 LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

* : société appartenant au groupe Imfined (hors groupe Patrimoine et Commerce)

** : société appartenant au groupe Patrimoine et Commerce

Liste des mandats de Monsieur Eric Duval (gérant)

BAIE DE SOMME	SARL	419 538 830	NANTERRE	Gérant
CASTELYS	SARL	449 990 605	NANTERRE	Gérant
CFA	SAS	408 723 187	NANTERRE	Président
CFA CARAIBE	SARL	493 977 433	NANTERRE	Gérant
CFA MIDI-PYRENEES	SARL	523 910 719	NANTERRE	Gérant
CIXIS	SARL	440 141 620	NANTERRE	Gérant
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	NANTERRE	Président
HABITAT D'AVENIR*	SAS	513 180 877	PARIS	Vice-pdt
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	NANTERRE	Président
HOLDING GROUPE DUVAL	SAS	522 734 144	NANTERRE	Président
HPA	SAS	480 081 397	PARIS	Président
IMMINVEST	SARL	418 652 665	NANTERRE	Gérant
ISTRES ALIZES	SARL	452 742 141	NANTERRE	Gérant
ISTRES INVEST III	SCI	484 197 371	NANTERRE	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	NANTERRE	Gérant
MIREPINS	SARL	409 178 779	NANTERRE	Gérant
MOBAT	SARL	397 650 722	NANTERRE	Gérant
MOBAT CONTRACTANT GENERAL	SARL	431 365 634	NANTERRE	Gérant
NHP	SARL	491 116 042	NANTERRE	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS*	SARL	508 104 387	NANTERRE	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS 2*	SARL	522 805 431	NANTERRE	Gérant
DUVAL GESTION*	SARL	512 695 958	NANTERRE	Gérant
OCEANPEAK	SARL	478 194 087	AIX	Gérant
PHAR'O	SARL	507 519 577	NANTERRE	Gérant
ROND POINT	SCCV	423 837 632	NANTERRE	Gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	NANTERRE	Gérant
SAN MARTINU	SARL	494 600 935	NANTERRE	Gérant
SARL DE MALEMORT	SARL	499 548 501	NANTERRE	Gérant
SNC PROMOTION ET TOURISME	SNC	501 208 002	NANTERRE	Gérant
XIMMO	SARL	442 597 621	NANTERRE	Gérant
FINED	SAS	451 326 557	NANTERRE	Président
HOLDING TOURISME	SAS	434 940 656	NANTERRE	Président
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	NANTERRE	Président
2I*	SARL	399 352 715	NANTERRE	Gérant
AIXINVEST LOUBASSANE*	SNC	488 499 781	NANTERRE	Gérant
ALIZES BTP SERVICES*	SARL	447 682 261	NANTERRE	Gérant
ALIZES INVEST*	SARL	451 374 508	NANTERRE	Gérant
ALIZES PROMOTION*	SARL	453 435 653	NANTERRE	Gérant
ARCINVEST**	SCI	442 215 661	NANTERRE	Gérant
ARGELES INVEST*	SCI	498 845 510	NANTERRE	Gérant
AUXILIAIRE DES ALIZES*	SARL	452 937 659	NANTERRE	Gérant
AVIGNINVEST*	SCI	447 487 588	NANTERRE	Gérant
AXIMUR**	SARL	434 833 190	NANTERRE	Gérant
BASSE TERRE INVEST*	SCI	501 209 282	NANTERRE	Gérant

BENODET INVEST*	SCI	501 277 594	NANTERRE	Gérant
BILLON DEVELOPPEMENT**	SARL	498 484 781	NANTERRE	Gérant
BLAGNAC ALIZES**	SCI	434 178 679	NANTERRE	Gérant
BOAT DEVELOPPEMENT*	SARL	492 394 283	NANTERRE	Gérant
BONNET INVEST*	SCI	485 191 951	NANTERRE	Gérant
BONNEUILINVEST**	SCI	434 810 255	NANTERRE	Gérant
BONNIEUX INVEST*	SCI	505 108 506	NANTERRE	Gérant
BORDINVEST RIVE DROITE**	SCI	438 142 382	NANTERRE	Gérant
CAP'INVEST*	SARL	444 291 181	NANTERRE	Gérant
CARCASSONNE INVEST*	SCI	502 283 047	NANTERRE	Gérant
CAUTERETS INVEST*	SCI	500 691 423	NANTERRE	Gérant
CHAMBLINVEST**	SCI	434 517 249	NANTERRE	Gérant
CHAZAL INVEST*	SCI	505 407 221	NANTERRE	Gérant
CHERBOURG INVEST*	SAS	452 819 014	NANTERRE	Président
CLERMINVEST**	SCI	438 757 940	NANTERRE	Gérant
CONFORINVEST GUADELOUPE**	SCI	479 626 319	NANTERRE	Gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE**	SCI	482 668 290	NANTERRE	Gérant
CONTINENTAL INVESTISSEMENT*	SARL	440 854 594	NANTERRE	Gérant
CREUSINVEST**	SCI	434 616 058	NANTERRE	Gérant
CREUSINVEST 2**	SCI	440 297 745	NANTERRE	Gérant
DINVEST**	SARL	441 953 735	NANTERRE	Gérant
DOTH INVEST**	SCI	452 813 314	NANTERRE	Gérant
DRESSAGE HORSE NORMANDY TRADING*	SARL	483 806 485	NANTERRE	Gérant
DUVAL INVESTISSEMENTS ET PARTICIPATIONS – DIP*	SARL	448 663 815	NANTERRE	Gérant
EJ2M*	SARL	484 022 819	NANTERRE	Gérant
EURL PARADIS 2**	SARL	423 453 521	NANTERRE	Gérant
EVIAN INVEST*	SCI	498 845 544	NANTERRE	Gérant
FDF*	SARL	435 158 373	NANTERRE	Gérant
FEDENT*	SARL	493 211 668	NANTERRE	Gérant
FIDINVEST 2*	SARL	509 509 204	NANTERRE	Gérant
FINED 2*	SARL	492 902 101	NANTERRE	Gérant
FLERS INVEST*	SCI	490 826 153	NANTERRE	Gérant
FONCIERE CERES*	SARL	487 596 793	NANTERRE	Gérant
FREJUS INVEST*	SCI	501 279 863	NANTERRE	Gérant
GAILLINVEST**	SCI	419 974 613	NANTERRE	Gérant
GIFINVEST 2**	SCI	437 734 718	NANTERRE	Gérant
GOLFE JUAN INVEST*	SCI	501 274 732	NANTERRE	Gérant
GOULAIN INVEST*	SCI	495 191 918	NANTERRE	Gérant
GUYINVEST*	SCI	411 571 011	NANTERRE	Gérant
HDP*	SARL	453 069 379	NANTERRE	Gérant
HOLDING JEROMIERE*	SARL	487 440 141	NANTERRE	Gérant
HOURTIN INVEST*	SCI	499 373 561	NANTERRE	Gérant
IMFINED*	SARL	444 523 567	NANTERRE	Gérant
IMFINED 2*	SARL	500 992 730	NANTERRE	Gérant
ISTRES INVEST I**	SCI	452 989 676	NANTERRE	Gérant
JEM DEVELOPPEMENT*	SARL	488 671 652	NANTERRE	Gérant
KADRAN*	SARL	420 827 040	NANTERRE	Gérant
LA BRUFFIERE INVEST*	SCI	498 083 435	NANTERRE	Gérant
LE CORBIER INVEST*	SCI	501 277 503	NANTERRE	Gérant
LE PUY INVEST*	SCI	501 358 758	NANTERRE	Gérant

LINVEST*	SARL	445 061 468	NANTERRE	Gérant
MAGENTA INVEST**	SCI	435 108 782	NANTERRE	Gérant
MARSEILLE LE ROVE INVEST*	SCI	499 376 457	NANTERRE	Gérant
MELESSINVEST**	SCI	441 124 146	NANTERRE	Gérant
MERIGNAC INVEST 2*	SCI	494 406 085	NANTERRE	Gérant
METZ INVEST**	SCI	438 758 534	NANTERRE	Gérant
MONTFERMEIL INVEST**	SCI	434 810 735	NANTERRE	Gérant
NEVADA INVEST*	SCI	504 783 887	NANTERRE	Gérant
NIMES INVEST*	SCI	508 748 993	NANTERRE	Gérant
NOGENT INVEST**	SCI	434 808 150	NANTERRE	Gérant
NOZAY INVEST*	SCI	499 449 361	NANTERRE	Gérant
OSNYDEV*	SCI	421 363 706	NANTERRE	Gérant
PARADIS 2**	EURL	423 453 521	NANTERRE	Gérant
PARIGNE INVEST**	SCI	487 759 524	NANTERRE	Gérant
PARKINVEST CREIL*	SCI	492 442 272	NANTERRE	Gérant
PARKINVEST MONTPARNASSE*	SCI	488 551 136	NANTERRE	Gérant
PARTHENAY INVEST*	SCI	509 439 394	NANTERRE	Gérant
PARTICICAR*	SARL	504 934 829	NANTERRE	Gérant
PARTICIREST*	SARL	518 907 902	FORT DE FCE	Gérant
PARTIHOLDING*	SARL	515 317 865	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET COMMERCE 2*	SARL	501 464 770	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES*	SARL	501 464 705	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET PARKINGS*	SARL	501 464 804	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS*	SARL	501 489 223	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET SANTE*	SARL	484 065 586	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET SANTE RE*	SARL	487 599 102	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET TOURISME*	SARL	445 013 881	NANTERRE	Gérant
PAU INVEST**	SCI	443 741 533	NANTERRE	Gérant
PERRINON INVEST*	SAS	484 904 156	NANTERRE	Président
PERRINON INVEST BUREAUX*	SCI	501 447 890	NANTERRE	Gérant
POITIERS EXTENSION INVEST*	SCI	508 059 656	NANTERRE	Gérant
POITIERS INVEST BUREAUX**	SCI	442 889 408	NANTERRE	Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE**	SCI	444 597 462	NANTERRE	Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 2*	SCI	501 358 261	NANTERRE	Gérant
PONT-DU-CHÂTEAU INVEST*	SCI	492 578 505	NANTERRE	Gérant
PORT CAMARGUE INVEST*	SNC	508 041 019	NANTERRE	Gérant
POULX INVEST*	SCI	491 006 300	NANTERRE	Gérant
PRA LOUP INVEST*	SCI	453 900 060	NANTERRE	Gérant
QUANTUM CARAÏBES*	SAS	505 372 490	NANTERRE	Gérant
SABLE INVEST*	SCI	502 283 237	NANTERRE	Gérant
SAINT AUGUSTINVEST*	SCI	491 430 575	NANTERRE	Gérant
SAINT CIER INVEST*	SCI	491 430 781	NANTERRE	Gérant
SAINT-JAMES INVEST*	SCI	502 257 330	NANTERRE	Gérant
SAINT-PIERRE INVEST*	SCI	500 570 908	NANTERRE	Gérant
SAINT SAVEST*	SCI	491 485 371	NANTERRE	Gérant
SAINT LO INVEST**	SCI	480 310 630	NANTERRE	Gérant
SALAVAS INVEST*	SCI	501 274 815	NANTERRE	Gérant
SAPSE	SA	682 008 784	NANTERRE	PCA
SAPSE	SA	682 008 784	NANTERRE	Adm
SAPEC	SA	732 016 191	NANTERRE	PCA
SAPEC	SA	732 016 191	NANTERRE	Adm

SCCV HAMEAU D'ACAJOU*	SCCV	477 912 729	NANTERRE	Gérant
SCI EYSINES INVEST*	SCI	491 036 943	NANTERRE	Gérant
SCI LE RELAIS*	SCI	337 879 548	NANTERRE	Gérant
SCI PICARDIE*	SCI	395 082 472	NANTERRE	Gérant
SCI ROANNE INVEST*	SCI	490 984 176	NANTERRE	Gérant
W2N*	SCI	490 824 976	NANTERRE	Gérant
SCI WAMBRECHIES INVEST*	SCI	493 466 056	NANTERRE	Gérant
SIPRE – SOCIETE IMMOBILIERE DE PARTICIPATIONS REGIONALES*	SARL	434 451 696	NANTERRE	Gérant
SPIM – SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES*	SARL	411 571 342	NANTERRE	Gérant
ST BARTH ALIZES*	SARL	492 367 891	NANTERRE	Gérant
STUDIO PROD**	SCI	433 698 313	NANTERRE	Gérant
TONNAY INVEST*	SCI	479 843 146	NANTERRE	Gérant
TOURINVEST**	SCI	434 808 630	NANTERRE	Gérant
VALMEINIER INVEST 2*	SCI	501 278 402	NANTERRE	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST*	SCI	501 333 843	NANTERRE	Gérant
VIERZON INVEST*	SCI	499 427 367	NANTERRE	Gérant
VITROLINVEST**	SCI	437 734 858	NANTERRE	Gérant
NCI	SA	423 921 436	ROUEN	RP Fined
YXIME	SA	394 369 193	NANTERRE	PCA
FRP I	SAS	513 940 759	PARIS	Président
FRP II	SAS	515 396 497	PARIS	Président

Liste des mandats de Monsieur Jean-Claude Bossez

Société de la Financière de la Tour Boieldieu	SA	572 057 529	PARIS	Président
Argan	SA	393 430 608	NANTERRE	Membre du Conseil de Surveillance
ADVANCED BUILDING CONSTRUCTION ET DESIGN (ABCD)	SAS	488 024 480	PARIS	Membre du Conseil de Surveillance

Liste des mandats de Monsieur Dominique Jouaillec

YXIME	SA	394 369 193	NANTERRE	Administrateur
BILLON FRERES ET COMPAGNIE**	SAS	956 514 541	BOURG EN BRESSE	Président
EDM	SARL	418 159 968	NANTERRE	Gérant
FOUR US	SARL	517 802 765	NANTERRE	Gérant
NGF ILE DE FRANCE EST	SARL	519 654 206	NANTERRE	Gérant
NGF OUEST	SARL	519 654 123	NANTERRE	Gérant
SAPSE	SA	682 008 784	NANTERRE	Administrateur
SAPEC	SA	732 016 191	NANTERRE	Administrateur

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant

Liste des mandats de Madame Lydia Le Clair (Membre du conseil de surveillance)

SINEQUANONE	SARL	480 107 226	RENNES	Gérant
MANAGEMENT ET GESTION	SARL	417 890 241	NANTERRE	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Thierry de Haynin (Membre du conseil de surveillance)

LIBERTY HOME	SC	451 426 613	PARIS	Gérant
--------------	----	-------------	-------	--------

Liste des mandats de Monsieur Michel Fortin

ARKAMYS	SA	419 850 417	PARIS	Membre du CDS
SEMIANE PRODUCTIONS	SA	354 048 431	PARIS	Gérant
BALATA	SARL	501 567 655	EVRY	Gérant
FDF	SARL	435 158 373	NANTERRE	Gérant
POLLEN	SAS	342 710 191	PARIS	Pdt du CDS

Liste des mandats de Monsieur Jean-Hubert Moitry (Membre du conseil de surveillance)

Actisud	SCI	519 671 531	PARIS	gérant
Albi invest	SCI	437 951 445	PARIS	gérant
Artigues invest	SCI	443 842 232	PARIS	gérant
Atlantic developpement	SARL	502 779 762	PARIS	gérant
Aubenas invest	SCI	438 220 600	PARIS	gérant
Bollène	SCI	452 871 486	PARIS	gérant
Boulinvest	SCI	445 303 019	PARIS	gérant
Clamart invest	SCI	442 184 057	PARIS	gérant
Colette	SCI	448 414 086	PARIS	gérant
Cran Gevrier	SCI	437 951 817	PARIS	gérant
Cran Gevrier II	SCI	442 315 966	PARIS	gérant
Eréo Conseil	SAS	509 046 348	PARIS	Président
Fagninvest	SCI	449 212 281	PARIS	gérant
Foncière Actiparcs	SCI	492 607 312	PARIS	gérant
Foncière Bellechasse	SCI	482 566 510	PARIS	gérant
Foncière Bethune	SCI	490 210 358	PARIS	gérant
Foncière Buc	SCI	453 953 762	PARIS	gérant
Foncière Bullier	SCI	480 795 673	PARIS	gérant
Foncière Chateauroux	SCI	521 025 882	PARIS	gérant
Foncière de la Bièvre	SCI	512 658 337	PARIS	gérant
Foncière des Baconnets	SCI	495 366 825	PARIS	gérant
Foncière des Landes	SCI	499 722 676	PARIS	gérant
Foncière du Marché	SCI	485 045 439	PARIS	gérant
Foncière Dunes	SCI	511 867 137	PARIS	gérant
Foncière Essonne	SCI	504 523 929	PARIS	gérant
Foncière Gennevilliers	SCI	484 849 609	PARIS	gérant
Foncière Grasse	SCI	493 722 292	PARIS	gérant
Foncière Grasse II	SCI	498 306 562	PARIS	gérant

Foncière Herblay	SCI	493 294 094	PARIS	gérant
Foncière Ivry	SCI	481 871 663	PARIS	gérant
Foncière Laval	SCI	452 429 202	PARIS	gérant
Foncière Lisses	SCI	484 082 732	PARIS	gérant
Foncière Mantes	SCI	452 491 525	PARIS	gérant
Foncière Orthez	SCI	519 671 135	PARIS	gérant
Foncière Pian Médoc	SCI	519 481 840	PARIS	gérant
Foncière Patrimonia	SCI	404 313 272	PARIS	gérant
Foncière Roissy invest	SCI	491 459 178	PARIS	gérant
Foncière Saint Agathon	SCI	502 778 343	PARIS	gérant
Foncière Saint Chamond	SCI	478 438 849	PARIS	gérant
Foncière Saint Dizier invest	SC	491 457 404	PARIS	gérant
Foncière Saint Gabriel	SCI	478 501 067	PARIS	gérant
Foncière Sainte Genneviève	SCI	484 212 725	PARIS	gérant
Foncière Saint Maur	SCI	515 011 138	PARIS	gérant
Foncière Saint Sebastien	SCI	452 491 442	PARIS	gérant
Foncière Tarnos	SCI	512 296 872	PARIS	gérant
Foncière Villerable	SCI	487 909 798	PARIS	gérant
Foncière Vitry invest	SC	491 459 137	PARIS	gérant
Gepar	SARL	480 939 396	PARIS	gérant
Ida Investissement	SCI	393 264 544	PARIS	gérant
Nest	SCI	477 985 188	PARIS	gérant
Patrimonia Conseil	SARL	403 410 509	PARIS	gérant
Ruben invest	SCI	398 859 835	PARIS	gérant
Saint alban invest	SCI	437 951 718	PARIS	gérant
Saint Dizier investissement	SCI	432 255 669	PARIS	gérant
Salon invest	SCI	449 179 324	PARIS	gérant
Semecourt	SCI	479 526 691	PARIS	gérant
88	SCI	484 563 184	PARIS	gérant
Shop invest 1	SCI	391 266 608	PARIS	gérant
Taillan développement	SCCV	490 316 965	PARIS	gérant
Trélissac développement	SCI	419 874 632	PARIS	gérant
Venelles invest	SCI	437 939 259	PARIS	gérant
Villabé invest	SCI	439 051 905	PARIS	gérant

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant

26.5 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES Y AFFECTÉ

Rapport du président du Conseil de surveillance sur les principes de gouvernement d'entreprise mis en place par la société, sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et sur le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Gérance

Conformément aux dispositions réglementaires et aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la société, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Gérance.

Gouvernance – préparation et organisation des travaux du conseil de surveillance

Cadre de référence

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers le 22 janvier 2007 ainsi que du Guide d'application relatif au contrôle interne et à l'information comptable et financière publié par les émetteurs (le « Guide »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007. Il a également été tenu compte du rapport 2009 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Toutefois, en raison de la situation particulière de la Société due à la forme juridique de société en commandite par actions qu'elle a décidé d'adopter le 15 juin 2009, la répartition des rôles entre la Direction Générale et le Conseil de Surveillance telle qu'elle figure dans les articles 1.2 et 1.3 du Guide, conçue pour des sociétés anonymes, ne correspond pas au nouveau mode de fonctionnement de la Société. En conséquence, au sein de Patrimoine et Commerce, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

Choix du code de référence :

La Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP/MEDEF ») publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) en décembre 2008, énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF d'octobre 2003, de leurs recommandations de janvier 2007 et d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées. Cette décision a été prise par le Conseil de Surveillance de la Société lors de sa réunion du 24 février 2010. La Société se réfère au Code AFEP/MEDEF et les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise de Patrimoine et Commerce, étant précisé que l'application des principes énoncés par le Code AFEP/MEDEF doit être adaptée à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Ainsi, si les développements relatifs à la nature collégiale du Conseil d'Administration (article 1.1 du Code AFEP/MEDEF) peuvent être transposés au Conseil de surveillance, les dispositions relatives tant aux prérogatives du Conseil d'administration (article 1.2 du Code AFEP/MEDEF) ainsi qu'à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de

Directeur Général (article 3 du Code AFEP/MEDEF) ne peuvent être transposées aux sociétés en commandite par actions.

Par ailleurs, si le conseil de surveillance de la Société a statué sur le caractère indépendant de certains de ses membres, lors de sa réunion du 24 février 2010, à l'occasion de l'adoption de son règlement intérieur, il n'a pas encore été procédé, à ce jour, à la constitution en son sein d'un comité de sélection ou des nominations tel que prévu à l'article 15 du Code AFEP / MEDEF). La constitution de ce comité devrait intervenir à l'occasion de l'élargissement de la composition du Conseil de surveillance.

De même, il n'a pas été constitué à ce jour de comité des rémunérations, tel que prévu à l'article 16 du Code AFEP / MEDEF. La constitution de ce comité devrait intervenir à l'occasion de l'élargissement de la composition du Conseil de surveillance.

Disposition prises en 2009 et 2010 en matière de gouvernance

L'assemblée générale mixte de la Société réunie le 15 juin 2009 a décidé sa transformation en société en commandite par actions et a adopté de nouveaux statuts. En conséquence trois membres du conseil de surveillance ont été nommés par cette même assemblée. Le conseil de surveillance est rentré en fonction le 9 juillet 2009 après la constatation intervenue ce même jour par le conseil d'administration de la transformation de la société en société en commandite par actions.

Les trois premiers membres du conseil de surveillance (Dominique Jouaillec, Michel Fortin et Lydia Le Clair) se sont réunis le 9 juillet 2009 et ont nommé Dominique Jouaillec président.

A l'occasion de sa deuxième réunion (26 octobre 2009), le conseil de surveillance a entamé sa réflexion quant à son règlement intérieur et au code de gouvernement d'entreprise choisi comme référence. Il a également entériné la proposition de nomination de deux membres supplémentaires (Jean-Hubert Moitry et Thierry de Haynin) qui ont été nommés à l'occasion de l'assemblée générale mixte du 4 décembre 2009.

La troisième réunion du conseil de surveillance, intervenue le 24 février 2010, a permis l'examen et l'adoption du projet de règlement intérieur remis aux membres lors de la précédente réunion ou adressé aux nouveaux membres avec leur convocation. Le règlement intérieur régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil de surveillance et est conforme aux recommandations de l'AFEP/MEDEF. Le conseil de surveillance a également examiné la situation personnelle de Monsieur Jean-Hubert Moitry et de celle de Monsieur Thierry de Haynin et a décidé à l'unanimité que ces derniers pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Pouvoirs du conseil de surveillance (article 17 des statuts)

Les statuts de la Société prévoient que 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 être consulté pour avis par le gérant préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- tout désinvestissement d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;
- la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 18,85 millions d'euros ;

Les seuils ci-dessus seront 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 sera le dernier indice ICC paru au 1er janvier de chaque année. Les montants indiqués ci-dessus sont des montants après applications de l'indexation à la date de publication du présent document.

Conformément à la loi, le conseil de surveillance 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 de surveillance 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 de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le conseil de surveillance, 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.

Composition du conseil de surveillance

Membres

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte les membres suivants :

- Dominique Jouaillec¹ (Président) – nomination le 15 juin 2009, prise de fonction et nomination en tant que président le 9 juillet 2009 pour la durée de son mandat de membre, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2010;
- Lydia Le Clair - nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009). Membre pour une durée d'une année expirant exceptionnellement à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2010 ;
- Michel Fortin - nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009). Membre pour une durée d'une année expirant exceptionnellement à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2010 ;
- Jean-Hubert Moitry - nomination le 4 décembre 2009. Membre pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2010 ;
- Thierry de Haynin - nomination le 4 décembre 2009. Membre pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30 juin 2010.

Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du conseil de surveillance en dehors de la Société figure au rapport de gestion de la gérance.

Rémunération

1 - Note ajoutée par rapport au texte du rapport du président : Monsieur Dominique Jouaillec a démissionné de ses fonctions de président et de membre du conseil de surveillance ainsi que de membre du comité d'audit avec effet le 4 novembre 2010. Il est depuis le 8 novembre 2010 gérant de la Société.

Les principes de rémunérations des membres du conseil de surveillance figurent au rapport de gestion de la gérance. Au cours de l'exercice 2009/2010 aucune somme n'a été allouée à ce titre aux membres du conseil de surveillance.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 24 février 2010, le conseil de surveillance a pris connaissance de la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF et l'a adoptée comme référence. 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.

Il s'en suit, au-delà de la définition précédente, notamment les conséquences suivantes pour un membre indépendant du conseil de surveillance :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère, ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur.
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement
 - * significatif de la Société ou de son groupe
 - * ou pour lequel la Société, ou son groupe, représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familiale proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Après examen de la situation personnelle de Monsieur Jean-Hubert Moitry et de celle de Monsieur Thierry de Haynin, le conseil a décidé à l'unanimité que ces derniers pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2009/2010 le conseil de surveillance s'est réuni trois fois.

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. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance 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.

Tenue des réunions

Le conseil de surveillance 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 de surveillance, 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 ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le conseil de surveillance a adopté à l'occasion de sa réunion du 24 février 2010 son règlement intérieur régissant son fonctionnement et son organisation.

Le règlement intérieur adopté par le conseil de surveillance comprend en outre 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 ».

Réunions et travaux du conseil de surveillance

Depuis juillet 2009, le conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 9 juillet 2009 : Nomination du président du conseil de surveillance. Nomination d'un secrétaire du conseil de surveillance.

Réunion du 26 octobre 2009 : Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009 et proposition d'affectation du résultat. Approbation du rapport établi par le président du conseil de surveillance relatif aux procédures de contrôle interne. Etablissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale mixte des actionnaires. Proposition de nomination de deux nouveaux membres du conseil de surveillance (M. Jean-Hubert Moitry et M. Thierry de Haynin).

Réunion du 24 février 2010 : Examen et adoption du règlement intérieur. Examen du caractère indépendant de deux membres du conseil (M. Jean-Hubert Moitry et M. Thierry de Haynin). Autorisation de conventions (convention d'assistance technique avec la société Imfined, conventions de conseil et d'assistance administrative, juridique, fiscale et financière avec les filiales de la Société, conventions de trésorerie). Présentation du rapport d'activité de la gérance. Examen du projet de rapport financier semestriel.

Comité d'audit

Lors de sa séance du 24 février 2010, le conseil de surveillance a pris connaissance des dispositions de l'article L. 823-19 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'adoption du règlement intérieur et de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le conseil de surveillance a constitué en son sein un comité d'audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur adopté et ce dans le respect de l'article L.823-19 précité.

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

- Monsieur Thierry de Haynin, membre indépendant, nomination le 24 février 2010,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010,
- Monsieur Dominique Jouaillec, nomination le 24 février 2010.

Le comité d'audit est présidé par Monsieur Dominique Jouaillec¹.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Le comité d'audit s'est réuni, depuis sa constitution, le 26 octobre 2010.

La présidence du comité d'audit sera prochainement confiée à un membre indépendant à l'occasion du prochain élargissement du Conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés ;
- examen et suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec la gérance, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le comité d'audit préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le comité d'audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

¹ - Note ajoutée par rapport au texte du rapport du président : Monsieur Dominique Jouaillec a démissionné de ses fonctions de président et de membre du conseil de surveillance ainsi que de membre du comité d'audit avec effet le 4 novembre 2010. Il est depuis le 8 novembre 2010 gérant de la Société.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2009/2010 et depuis le début de l'exercice 2010/2011, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Patrimoine et Commerce est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS et interprétations IFRIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- Préservation des actifs de la Société,
- Respect des budgets,
- Suivi des engagements donnés par la Société,
- Respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine et Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la société Patrimoine et Commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce ainsi que la société Billon Frères & Cie et ses trois filiales qui ont fait l'objet d'un plan de cession et qui sont en cours de liquidation.

Organisation générale des procédures de contrôle interne

La transformation de la forme juridique de la Société et les apports de titres de sociétés immobilières intervenues au cours de l'exercice 2009/2010 ont largement transformé l'organisation générale de la Société. La Gérance de la Société est donc désormais en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de surveillance – Comité d'audit

Il est rappelé que le conseil de surveillance joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société, directement et au travers de son Comité d'Audit.

Le règlement intérieur du conseil de surveillance prévoit notamment que le comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;

- 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 ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la gérance ou toute autre personne du management.

De plus, le comité d'audit :

- supervise 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 ;
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux Comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et, plus généralement, veiller au respect des principes garantissant l'indépendance des Commissaires aux comptes ;
- arbitre, 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 comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de 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.

Gérance

La Gérance coordonne les actions de contrôle interne mises en œuvre au sein de Patrimoine et Commerce comme dans les différentes filiales.

Les missions prioritaires de la Gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine et Commerce ;
- d'établir les procédures générales et particulières ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

La Gérance est, relativement au contrôle interne, plus particulièrement chargée :

- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports ;
- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidées, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société notamment :
 - par le contrôle de chaque étape de leur production,
 - par le suivi de reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget ;
- de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés

financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.) ;

- de superviser la gestion de la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- de superviser son prestataire dans sa préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des simulations et des notes internes relativement aux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.)
- de suivre la conformité de la Société à ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
- d'informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne.

Un cabinet externe de consolidation assure pour le compte de la Société les travaux de consolidation des comptes de son Groupe. Le travail du cabinet, qui utilise le logiciel de consolidation Magnitude, est suivi par la Gérance de Patrimoine et Commerce à toutes les étapes de la production des comptes consolidés. Le département « Consolidation et reporting groupe » du cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Amélioration au cours de l'exercice 2009/2010 :

Le Groupe ayant été formé au cours de l'exercice 2009/2010, les procédures décrites plus haut ont été mis en place à cette occasion.

Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

Risques liés à l'activité :

- détérioration de l'environnement économique global ;
- renforcement de l'environnement concurrentiel ;
- changement défavorable de la réglementation des baux commerciaux ;
- non-renouvellement des baux et vacance des actifs ;
- non-paiement des loyers ;
- défaillance des outils informatiques et systèmes d'information ;
- conséquences financières dommageables liées à l'acquisition de certains actifs immobiliers par la Société (dont surestimation) ;
- conséquences financières dommageables liées à la cession de certains actifs immobiliers de la Société ;
- retards dans la réalisation ou la non-réalisation de projets d'investissement ;
- évolution défavorable de la réglementation actuelle ou future ;
- dépendance à l'égard de tiers non-locataires.

Risques liés aux actifs

- estimation inexacte des actifs immobiliers de la Société ;
- absence de liquidité des actifs.

Risques liés à la Société

- dépendance à l'égard de certains locataires ;
- couverture d'assurance appropriée ;
- niveau d'endettement de la Société.

Risques juridiques

- procès ou litiges pouvant avoir un impact significatif sur les résultats.

Risques financiers

- risque de taux ;
- risque de liquidité.

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au rapport annuel.

Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des intervenants externes en liaison étroite avec la Gérance de la Société. De plus les principales options retenues quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre le comité d'audit, la Gérance et les intervenants externes.

La Gérance, le conseil de surveillance et son comité d'audit sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

Elaboration du rapport

Ce rapport a été établi par le Président du conseil de surveillance. La Gérance a participé à sa rédaction. Il a été communiqué au conseil de surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 4 novembre 2010.

En application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes vous présentent dans un rapport joint au présent rapport, leurs observations sur celles des procédures internes ci-dessus décrites qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du Conseil de Surveillance de la société Patrimoine et Commerce

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Patrimoine et Commerce et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- prendre connaissance du processus d'évaluation mis en place et apprécier la qualité et le caractère suffisant de sa documentation, pour ce qui concerne les informations portant sur l'évaluation des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Paris, le 8 novembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

A4 Partners

Laurent Bouby
Associé

Olivier Marion
Associé

26.6 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2010

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

1.1 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société IMFINED

Personne concernée : Monsieur Eric DUVAL

Nature et objet :

Convention d'assistance technique dans l'accomplissement de tâches administratives, juridiques, comptables et fiscales.

Modalités :

Cette convention stipule une rémunération annuelle hors taxes au titre des prestations administratives et juridiques de 32 000 € et au titre des prestations comptables et fiscales de 119 000 € soit une rémunération annuelle de 151 000 €. En cas de modification de périmètre la rémunération sera corrigée.

La rémunération sera indexée de 2% l'an au 1er janvier de chaque année et pour la première fois au 1er janvier 2011, en cas de renouvellement tacite.

Le montant des prestations facturées à votre société s'élève à 59 500 € hors taxes au terme des prestations comptables et fiscales et 16 000 € au terme des prestations administratives et juridiques, au titre de l'exercice clos le 30 juin 2010.

Autorisation : Conseil de surveillance du 24 février 2010

1.2 Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée : Monsieur Eric DUVAL

Nature et objet :

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, comptable, fiscale et financière.

Modalités :

Ces conventions stipulent une rémunération annuelle hors taxes entre 1 600 € et 6 600 € selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1er janvier 2010.

Le montant des prestations facturées par votre société s'élève à 69 175 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 30 juin 2010.

Autorisation : Conseil de surveillance du 24 février 2010

1.3 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée : Monsieur Eric DUVAL

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 avec une date d'effet à compter du 5 décembre 2009 pour une durée indéterminée.

Modalités :

A compter du 1er janvier 2010, lorsque votre société est prêteuse 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 emprunteuse, le taux servi à la filiale 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 1.5%.

La charge d'intérêts pour l'exercice clos le 30 juin 2010 s'élève à 48 446 € et les produits d'intérêts à 6 260 €.

Autorisation : Conseil de surveillance du 24 février 2010

1.4 Convention de trésorerie conclue entre votre société et la société DUVAL INVESTISSEMENTS ET PARTICIPATIONS « DIP »

Personne concernée : Monsieur Eric DUVAL

Actionnaire concerné : DIP

Nature et objet :

Votre société a donné mandat à la société DIP qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à votre société et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements. Cette convention a été conclue avec une date d'effet à compter du 5 décembre 2009 pour une durée indéterminée.

Modalités :

A compter du 1er janvier 2010, lorsque la société DIP est prêteuse 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 la société DIP est emprunteuse, le taux servi à votre société 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 1.5%.

La charge d'intérêts pour l'exercice clos le 30 juin 2010 s'élève à 2 193 € et les produits d'intérêts à 32 972 €.

Autorisation : Conseil de surveillance du 24 février 2010

1.5 Conventions de cessions de créance conclues avec certaines filiales

Personne concernée : Monsieur Eric DUVAL

Actionnaires concernés : DIP et Alizés Invest

Nature et objet :

Suite aux décisions d'apports réalisés au profit de votre société en date du 4 décembre 2009, il a été conclu différentes cessions de créances avec certaines filiales de la société afin de mettre votre société dans la position qui était celle des apporteurs (DIP et Alizés Invest) à l'égard des sociétés filiales dont les titres ont été apportés le 4 décembre 2009.

Modalités :

	Cessions de
BLAGNAC ALIZES	21 394
BORDINVEST	(159 789)
CHAMBLIN	(254 546)
CLERMINVEST	(48 984)
CREUSINVEST 1	200 927
CREUSINVEST 2	(12 637)
GAILINVEST	(59 313)
GIFI INVEST 2	(33 196)
ISTRES INVEST 1	353
MELESSIN INVEST	(16 671)
METZINVEST	(85 440)
PARIGNE	(94 735)
PAU	(28 110)
PERRIERES	(223 668)
POITIERS INVEST BUREAUX	(82 267)
POITIERS INVEST COMMERCE	(487 905)
ST LO INVEST	(59 126)
STUDIO PROD	(7 685)
AXIMUR	(268 098)
CONFORINVEST GUADELOUPE	(185 185)
CONFORINVEST MARTINIQUE	(527 740)
DOTH INVEST	(968 311)
DINVEST	(260 108)

Dans le prolongement de cette réorganisation, votre société a cédé à DIP, la créance qu'elle détenait du fait de certaines cessions de créances sur Alizés Invest. Le montant total de la créance est de 1 703 918,15 €.

	Cessions de
CONFORINVEST GUADELOUPE	185 185
CONFORINVEST MARTINIQUE	527 740
DOTH INVEST	968 311
INTERETS C/C	22 681

Autorisation : Conseil de surveillance du 24 février 2010

2. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

2.1 Convention d'assistance et de conseil conclue entre votre société et la société DUVAL PARTICIPATIONS

Au terme de la convention d'assistance et de conseil en matière financière, juridique et fiscale pour réaliser le projet de développement de votre société et de son avenant, il était convenu d'un honoraire de résultat d'un montant forfaitaire de 500 000 € hors taxes auquel pouvait prétendre la société DUVAL PARTICIPATIONS dans l'unique cas où la société se verrait apporter pour le 31 décembre 2009 au plus tard, un patrimoine immobilier d'une valeur brute au moins égale à 100 millions d'euros.

Compte tenu de la réalisation des apports approuvés par assemblée générale du 4 décembre 2009, il a été versé au cours de l'exercice clos l'honoraire de résultat convenu à la société DUVAL PARTICIPATIONS. Cette convention a pris fin avec la réalisation des dits apports

2.2 Convention de compte courant conclue entre votre société et la société DUVAL PARTICIPATIONS

La société DUVAL PARTICIPATIONS a conclu une convention de compte courant avec votre société aux termes de laquelle le compte courant existant entre les deux structures est rémunéré au taux maximum fiscalement déductible.

Modalités :

Cette convention a pris fin le 28 juin 2010 date à laquelle le compte courant existant entre la société DUVAL PARTICIPATIONS a été soldé.

Paris, le 8 novembre 2010

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

A4 Partners

Laurent Bouby
Associé

Olivier Marion
Associé

26.7 LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS (ARTICLE L 451-1-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER ; ARTICLE L 222-7 REGLEMENT GENERAL AMF)

La liste chronologique ci-dessous recense l'ensemble des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois (entre le 14 novembre 2009 et le 15 novembre 2010).

Date de publication	Objet	Type de publication
18/11/2009	Document d'enregistrement (visa AMF du 17 novembre 2009 – N° d'enregistrement E.09-085) relatif aux opérations d'apport d'un portefeuille de sociétés détentrices d'actifs immobiliers	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
18/11/2009	Communiqué de mise à disposition du document d'enregistrement (N° d'enregistrement E.09-085)	Lesechos-comfi (wire)
19/11/2009	Document de référence du 15 juin 2009	Lesechos-comfi (wire)
19/11/2009	Avis de convocation à l'AG du 4 décembre 2009	JAL (JSS)
09/12/2009	Communiqué d'approbation des opérations d'apport du 4 décembre 2009	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
09/12/2009	Avis de convocation à l'AG du 17 décembre 2009 (seconde convocation), incluant le projet du texte des résolutions	BALO
10/12/2009	Avis de convocation à l'AG du 17 décembre 2009 (seconde convocation)	JAL (JSS)
11/12/09	Communiqué relatif à l'avis de convocation à l'AG du 17 décembre 2010	Les Echos
14/12/09	Communiqué relatif aux résultats des votes des résolutions soumises aux actionnaires lors de l'assemblée générale du 4 décembre 2009	Site internet P&C
17/12/2009	Publication du nombre d'actions et de droits de vote	JAL (JSS)
24/12/2009	Annonce légale de : - La nomination de membres du Conseil de surveillance - L'augmentation de capital par apport en nature	JAL (JSS)
06/01/2010	Publication des comptes sociaux clos au 30 juin 2009	BALO
26/02/2010	Rapport financier semestriel au 31 décembre 2009	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
12/05/2010	Information trimestrielle au 31 mars 2010	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
08/11/2010	Rapport financier annuel au 30 juin 2010	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
08/11/2010	Communiqué de mise à disposition du rapport financier annuel au 30 juin 2010	Lesechos-comfi (wire)
08/11/2010	Avis de réunion à l'AG du 16 décembre 2010, incluant le projet du texte des résolutions	BALO

Date de publication	Objet	Type de publication
10/11/2010	Communiqué relatif à l'avis de réunion paru au BALO du 8 novembre 2010	Lesechos-comfi (wire)/ Les Echos Site internet P&C
11/11/2010	Communiqué relatif à l'exercice clos le 30 juin 2010 et à l'entrée de BPVF dans le capital de la Société	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C
15/11/2010	Information trimestrielle au 30 septembre 2010	Lesechos-comfi (wire) Site internet P&C

A propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes, situées dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français, en métropole et dans les DOM. Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce ambitionne de développer et de valoriser un patrimoine immobilier sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme.

S'appuyant sur un deal-flow d'ores et déjà identifié, Patrimoine & Commerce entend ainsi multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon 5 ans, en visant une valeur d'expertise supérieure à 500 M€.

Fondateur du groupe Financière Duval, Eric Duval est l'initiateur du projet Patrimoine & Commerce. La stratégie de la foncière est axée sur une croissance offensive dans la pérennité des modes de gestion, reposant sur une gouvernance réunissant des professionnels reconnus de l'immobilier commercial. Cet environnement favorable permet à Patrimoine & Commerce de bénéficier d'un large réseau d'apporteurs d'affaires drainant de nombreuses opportunités d'investissement.

Le capital de Patrimoine & Commerce est composé de 50 862 398 actions.

Patrimoine & Commerce est cotée sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris.

Code ISIN : FR FR0000062689 – Code mnémo : PAT – www.patrimoine-commerce.com



Patrimoine & Commerce

Eric Duval & Dominique Jouaillec

Gérants

contact@patrimoine-commerce.com



Mathieu Omnes - Relation investisseurs

momnes@actus.fr – 01 72 74 81 87

Caroline Guilhaume - Relation presse