

Patrimoine & Commerce



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE **2015**

Patrimoine & Commerce en bref	4	3.3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	42
1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	9	3.3.1. Conflits d'intérêts potentiels	42
1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ	10	3.3.2. Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre de la Gérance ou du Conseil de Surveillance a été sélectionné	43
1.1.1. Activité	10	3.3.3. Restriction acceptée par les membres de la Gérance ou du Conseil de Surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	43
1.1.2. Patrimoine immobilier	10		
1.1.3. Organisation opérationnelle	11	3.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	43
1.1.4. Organigramme	12	3.4.1. Principes de rémunération des mandataires sociaux	43
1.2. FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	13	3.4.2. Montant des rémunérations versées	45
1.2.1. Activité de la Société	13	3.4.3. Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	47
1.2.2. Activité patrimoniale	14	3.4.4. Engagements de retraite et autres avantages	47
1.2.3. Activité locative	14	3.5. INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	47
1.3. CHIFFRES CLÉS	15	3.6. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	47
1.3.1. Bilan simplifié	15	3.6.1. Transactions avec les parties liées	47
1.3.2. Endettement net retraité	15	3.6.2. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2015)	47
1.3.3. Compte de résultat simplifié	15		
1.3.4. Tableau de flux de trésorerie simplifié	16		
1.3.5. Ratios et indicateurs financiers	16		
1.4. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2015	16	4 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES	49
1.5. TENDANCES	16	4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE	50
1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	16	4.1.1. Risques liés à l'environnement économique	50
1.5.2. Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	16	4.1.2. Risques liés au niveau des taux d'intérêt	50
1.5.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	17	4.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel	51
		4.1.4. Risques liés au marché de l'immobilier commercial	51
		4.1.5. Risques liés à la promotion immobilière	51
		4.1.6. Facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur	51
2 REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ	19	4.2. RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE	52
2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20	4.2.1. Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement	52
2.1.1. Description du Groupe	20	4.2.2. Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires	52
2.1.2. Filiales et sous-holding	20	4.2.3. Risques liés aux sous-traitants	52
2.1.3. Filiales immobilières	20	4.2.4. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée	53
2.2. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	25	4.2.5. Risques liés à la commercialisation locative des actifs	53
2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets	25	4.3. RISQUES LIÉS AUX ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ	53
2.2.2. Charges de structure	26	4.3.1. Risques liés aux acquisitions	53
2.2.3. Résultat opérationnel	26	4.3.2. Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux	54
2.2.4. Résultat financier	26	4.3.3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	54
2.2.5. Impôt	26	4.3.4. Risques liés à la réglementation applicable	54
2.2.6. Résultat net	27	4.4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	55
2.2.7. Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	27	4.4.1. Risques liés au départ de personnes clés	55
2.3. STRUCTURE DU BILAN	27	4.4.2. Risques liés à l'endettement de la Société	55
2.3.1. Actif Net Réévalué	27	4.4.3. Risques de conflit d'intérêt	56
2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	28	4.4.4. Risques juridiques	56
2.3.3. Endettement financier	29	4.4.5. Risques liés au régime « SIIC »	56
2.3.4. Sources de financement attendues	32	4.5. RISQUES DE MARCHÉ	56
2.3.5. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	32	4.5.1. Risque de taux	56
2.4. FLUX DE TRÉSORERIE	33	4.5.2. Risque de liquidité	56
2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2015	33	4.5.3. Risque de change	56
2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	33	4.5.4. Risques pays	56
3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	35	4.6. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES	57
3.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	36		
3.1.1. Gérance	36		
3.1.2. Conseil de Surveillance	37		
3.1.3. Liste des mandats des mandataires sociaux	41		
3.1.4. Associé commandité	41		
3.1.5. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	41		
3.2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	42		

5	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	
	AU 31 DÉCEMBRE 2015	59
5.1.	INTRODUCTION	60
5.2.	ÉTATS FINANCIERS	60
5.2.1.	Bilan actif	60
5.2.2.	Bilan passif	61
5.2.3.	État du résultat global	62
5.2.4.	Tableau des flux de trésorerie	63
5.2.5.	Tableau de variation des capitaux propres	64
5.3.	NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	64
5.3.1.	Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	64
5.3.2.	Événements significatifs au 31 décembre 2015	65
5.3.3.	Périmètre de consolidation	66
5.4.	PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	68
5.4.1.	Méthodes de consolidation	68
5.4.2.	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	69
5.4.3.	Immeubles de placement	69
5.4.4.	Immobilisations corporelles	70
5.4.5.	Actifs financiers	71
5.4.6.	Stocks et encours	71
5.4.7.	Clients, comptes rattachés	71
5.4.8.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	71
5.4.9.	Paiement en actions	71
5.4.10.	Emprunts et autres passifs financiers	71
5.4.11.	Impôts courants et impôts différés	72
5.4.12.	Revenus	72
5.4.13.	Autres produits et charges opérationnels	72
5.4.14.	Actifs non courants destinés à être cédés	72
5.5.	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	73
5.5.1.	Risque de crédit	73
5.5.2.	Risque de liquidité	73
5.5.3.	Risque de marché	73
5.6.	SEGMENT OPÉRATIONNEL	74
5.7.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	74
5.7.1.	Estimations et hypothèses comptables déterminantes	74
5.7.2.	Évaluation des immeubles	74
5.7.3.	Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	74
5.8.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	74
5.8.1.	Note 1 : Immeubles de placement	74
5.8.2.	Note 2 : Écarts d'acquisition	75
5.8.3.	Note 3 : Immobilisations corporelles	76
5.8.4.	Note 4 : Titres mis en équivalence	76
5.8.5.	Note 5 : Actifs financiers non courants	77
5.8.6.	Note 6 : Actifs financiers courants	77
5.8.7.	Note 7 : Stock et en-cours	77
5.8.8.	Note 8 : Clients et comptes rattachés	78
5.8.9.	Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation	78
5.8.10.	Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	78
5.8.11.	Note 11 : Capital et primes liées au capital	79
5.8.12.	Note 12 : Emprunts et dettes financières	79
5.8.13.	Note 13 : Dépôts de garantie	83
5.8.14.	Note 14 : Impôts différés	84
5.8.15.	Note 15 : Autres passifs long terme	84
5.8.16.	Note 16 : Dettes fiscales et sociales	84
5.8.17.	Note 17 : Dettes fournisseurs	84
5.8.18.	Note 18 : Autres dettes	84
5.8.19.	Note 19 : Revenus locatifs	84
5.8.20.	Note 20 : Charges locatives	85
5.8.21.	Note 21 : Autres charges sur immeubles	85
5.8.22.	Note 22 : Charges externes	85
5.8.23.	Note 23 : Charges de personnel	85
5.8.24.	Note 24 : Autres produits et charges opérationnels	85
5.8.25.	Note 25 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	85
5.8.26.	Note 26 : Coût de l'endettement financier net	85
5.8.27.	Note 27 : Autres produits et charges financiers	86
5.8.28.	Note 28 : Impôts sur les résultats	86
5.8.29.	Note 29 : Résultat par action	86
5.8.30.	Note 30 : Engagements hors-bilan	87
5.8.31.	Note 31 : Transaction avec des parties liées	89
5.8.32.	Note 32 : Événements postérieurs à la clôture	90
5.8.33.	Note 33 : Honoraires des Commissaires aux comptes	90
5.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	91
6	COMPTES SOCIAUX ANNUELS	93
6.1.	COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS	94
6.2.	COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015	95
6.2.1.	Bilan au 31 décembre 2015	95
6.2.2.	Compte de résultat au 31 décembre 2015	96
6.3.	FAITS SIGNIFICATIFS	96
6.3.1.	Principaux événements	96
6.3.2.	Élargissement du patrimoine immobilier	97
6.4.	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	98
6.4.1.	Principes et conventions générales	98
6.4.2.	Immobilisations	98
6.4.3.	Provision pour risques	99
6.4.4.	Comptes courants attachés aux titres de participation	99
6.4.5.	Créances et dettes	99
6.4.6.	Valeurs mobilières de placement	99
6.4.7.	Placements et dépôts à terme	99
6.4.8.	Augmentation de capital	99
6.4.9.	Emprunts et dettes financières	99
6.4.10.	Résultat courant et exceptionnel	99
6.5.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	100
6.5.1.	Effectifs	100
6.5.2.	Chiffre d'affaires	100
6.5.3.	Rémunération des mandataires sociaux	100
6.5.4.	Événements post-clôture	100
6.6.	ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	100
6.6.1.	État des immobilisations	100
6.6.2.	État des amortissements	101
6.6.3.	État des provisions	101
6.6.4.	État des créances et dettes	101
6.6.5.	Détail des charges à payer inclus dans les postes du bilan	103
6.6.6.	Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	103
6.6.7.	Charges à répartir sur plusieurs exercices	103
6.6.8.	Charges et produits constatés d'avance	103
6.6.9.	Composition du capital social	103
6.6.10.	Variation des capitaux propres	103
6.6.11.	Ventilation de l'impôt	104
6.6.12.	Parties liées	104
6.6.13.	Engagements hors bilan	104
6.6.14.	Actions propres	105
6.6.15.	Liste des filiales et participations	106
6.7.	DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	107
6.8.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS	107
7	ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL	109
7.1.	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	110
7.1.1.	Évolution de l'actionariat	110
7.1.2.	Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	112
7.1.3.	Contrôle de l'émetteur	112
7.1.4.	Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce	112
7.1.5.	Accord entre actionnaires	112
7.1.6.	Actionariat salarié	112
7.2.	DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	113
7.2.1.	Politique de distribution des dividendes de la Société	113
7.2.2.	Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	113

7.3. CAPITAL SOCIAL	113
7.3.1. Montant du capital social	113
7.3.2. Titres non représentatifs du capital	113
7.3.3. Contrat de liquidité – autocontrôle	113
7.3.4. Capital social autorisé, mais non émis	114
7.3.5. Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	115
7.3.6. Nantissement	115
7.3.7. Tableau d'évolution du capital de la Société	115
7.4. PACTES D'ACTIONNAIRES	117
7.4.1. Pactes déclarés auprès de l'AMF	117
7.4.2. Pactes conclus par Patrimoine & Commerce	117
7.4.3. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	117
7.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	117

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	119
8.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	120
8.1.1. Renseignements sur la Société	120
8.1.2. Statuts	120
8.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	122
8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	124
8.3.1. Régime fiscal	124
8.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	124
8.4. CONTRATS IMPORTANTS	124
8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	124
8.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	124
8.6.1. Recherche et développement	124
8.6.2. Brevets et licences	124
8.7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	125
8.8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	125
8.9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	125
8.10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	125

9 RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE	127
9.1. INFORMATIONS SOCIALES	128
9.1.1. Emploi	128
9.1.2. Organisation du travail	129
9.1.3. Relations sociales	129
9.1.4. Santé et sécurité	129
9.1.5. Formation	129
9.1.6. Égalité de traitement	129
9.1.7. Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail	129
9.2. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE	130
9.2.1. Note méthodologique : périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs	130
9.2.2. Politique générale en matière environnementale	132
9.2.3. Pollution et gestion des déchets	133
9.2.4. Utilisation durable des ressources	134
9.2.5. Adaptation aux conséquences du changement climatique	136
9.2.6. Protection de la biodiversité	136

9.3. INFORMATIONS SOCIÉTALES	136
9.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	136
9.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société	137
9.3.3. Sous-traitance et fournisseurs	137
9.3.4. Loyauté des pratiques	137
9.3.5. Autres actions en faveur des droits de l'homme	137
9.4. RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	138
9.4.1. Responsabilité de la Société	138
9.4.2. Indépendance et contrôle qualité	138
9.4.3. Responsabilité du Commissaire aux Comptes	138
9.4.4. Attestation de présence des informations RSE	138
9.4.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE	139

10 RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	141
10.1. LISTE DES MANDATS	142
10.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	151
10.2.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil	151
10.2.2. Modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales	158
10.2.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux	158
10.2.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques	158
10.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ	161
10.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	162
10.5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	165
10.5.1. Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil	165
10.5.2. Article 2 – Pouvoirs du Conseil	167
10.5.3. Article 3 – Comités du Conseil	167
10.5.4. Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	170
10.5.5. Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché	170
10.5.6. Annexe 3 : Réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective	174
10.6. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	175
10.7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	177

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès de la Société Patrimoine & 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 consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2014 et clos le 31 décembre 2014, ainsi que les rapports des Commissaires aux Comptes y afférents, figurant dans le Document De Référence de Patrimoine & Commerce enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 20 mars 2015 sous le numéro R. 15-013 ; et
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2013 et clos le 31 décembre 2013, ainsi que les rapports des Commissaires aux Comptes y afférents, figurant dans Document De Référence de Patrimoine & Commerce enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 8 juillet 2014 sous le numéro R. 14-045.



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

Rapport financier annuel



Patrimoine
(en IP)

632 M€

**Taux
d'occupation**

96 %

**Taux
de capitalisation**

7,4 %

LTV

43,2 %

ANR
triple net EPRA/action

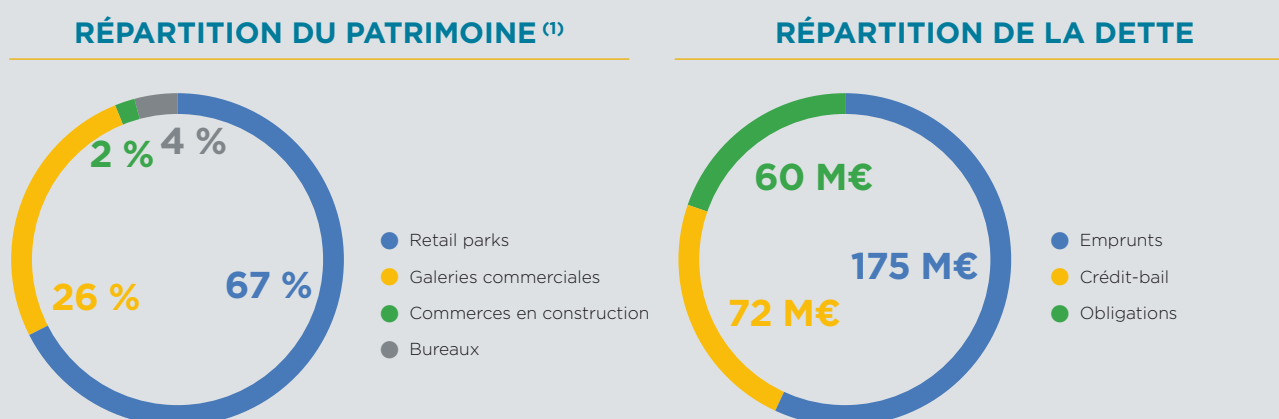
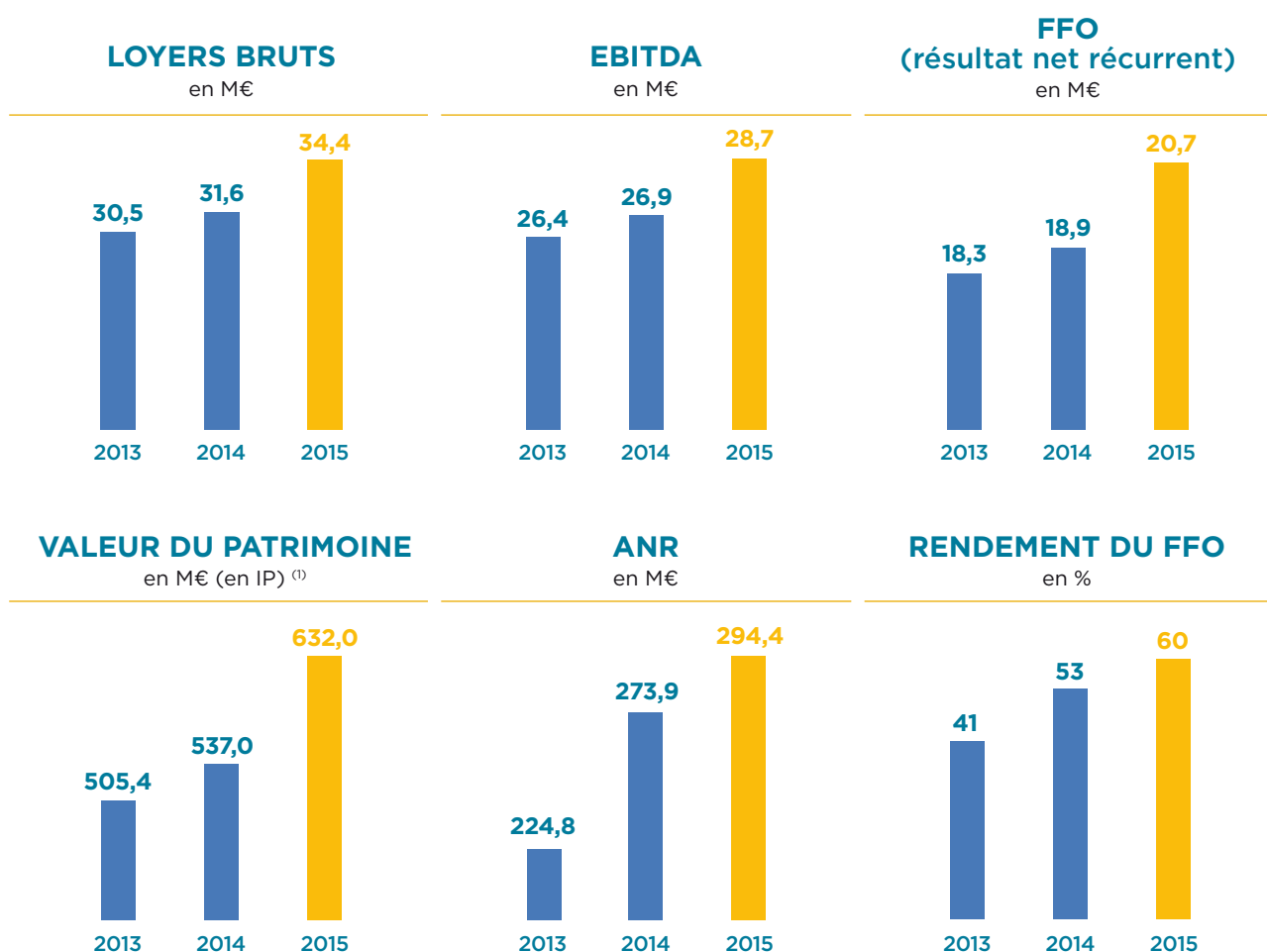
23,9 €



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 7 mars 2016 sous le numéro R. 16 - 006. 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 que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

DES PERFORMANCES EN LIGNE AVEC LES ATTENTES DU GROUPE

Patrimoine & Commerce est une foncière cotée spécialisée dans les retail parks. Elle offre aux enseignes une forte commercialité avec des loyers attractifs et de faibles charges.



⁽¹⁾ Valeur hors droit incluant les actifs mis en équivalence à leur quote-part de détention

PATRIMOINE & COMMERCE, UNE SIIC DE CROISSANCE ET DE RENDEMENT

“ *Le rythme très soutenu de notre développement depuis 2009 et les bons résultats de l'exercice 2015 confirment l'existence d'un véritable marché pour les foncières de retail parks low cost en France. En cinq ans, Patrimoine & Commerce a réussi à imposer le concept de retail parks low cost et à faire reconnaître par les marchés financiers ce nouveau modèle de foncière cotée d'immobilier de commerce.*

L'année 2015 a été marquée par un fort développement qui se caractérise par 160 millions d'euros de nouveaux actifs dont 91 millions d'euros investis sur l'exercice représentant 16 nouveaux actifs acquis, construits ou signés, pour un total de 11,6 millions d'euros de loyers annualisés et une progression de notre surface commerciale de 95 000 m².

Notre maillage du territoire, notre dynamique de croissance et les performances réalisées cette année, associés à un pipeline de près de 270 millions d'euros, confortent notre développement pour les années à venir et renforcent notre profil de foncière de croissance et de rendement. ”

Éric Duval

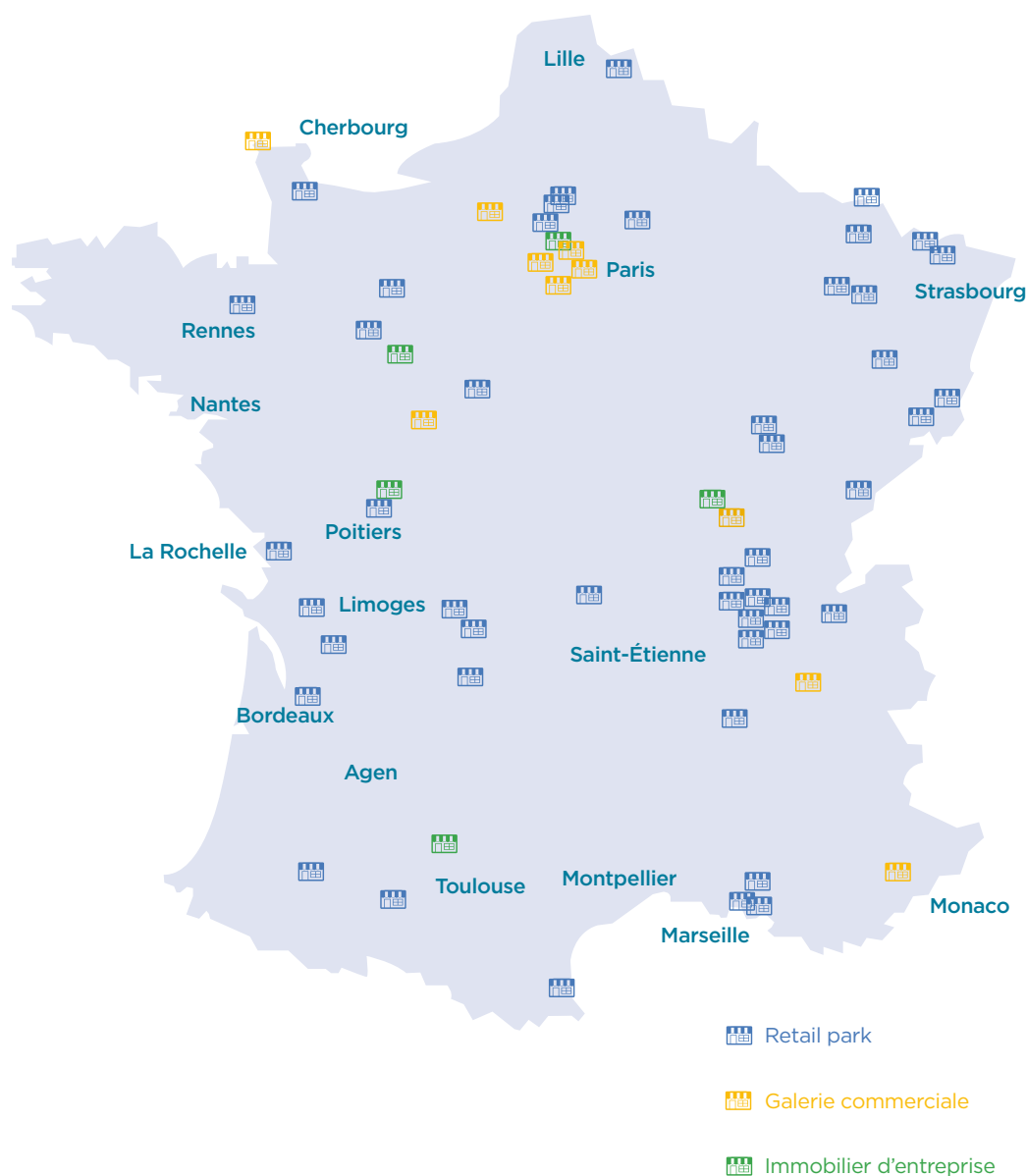
Gérant de Patrimoine & Commerce



UNE IMPLANTATION **NATIONALE**

Patrimoine & Commerce est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère et développe un portefeuille composé majoritairement de retail parks, offrant aux enseignes une forte commercialité avec des loyers attractifs et des charges faibles.

PATRIMOINE & COMMERCE GÈRE 74 ACTIFS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL



UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DES **RETAIL PARKS LOW COST**

UN ACTEUR NATIONAL DE TAILLE CRITIQUE

Avec 375 000 m² répartis sur 74 actifs pour une valeur de près de 632 M€⁽¹⁾, Patrimoine & Commerce se positionne comme la première foncière spécialisée dans les retail parks en France, avec une présence nationale, conséquence de la grande complémentarité géographique de ses actifs.

Devant la demande de plus en plus forte des consommateurs pour le « juste prix », les retail parks (zones commerciales organisées en périphérie urbaine) qui offrent des loyers modérés pour une forte commercialité, répondent aux attentes d'enseignes spécialisées dont le business model repose sur la maîtrise des coûts (low cost). Ils constituent une classe d'actifs à part entière avec des revenus très sécurisés et des capex faibles.

Actifs de rendement, les retail parks en exploitation, qui constituent l'essentiel du patrimoine de Patrimoine & Commerce, affichent un rendement de 7,4 % avec une grande stabilité de leurs revenus (taux d'occupation stable de 96 %).

UN IMPORTANT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Utilisant à la fois sa capacité de promotion en propre, son maillage du territoire et sa dette de plus en plus institutionnelle, Patrimoine & Commerce a accès à un pipeline d'investissements potentiels de plus de 1 Md€ par an. Le Groupe se donne par conséquent comme objectif d'atteindre un patrimoine de 1 Md€ dans les prochaines années.

Patrimoine & Commerce travaille également sur l'arbitrage des actifs non stratégiques afin de se focaliser sur l'immobilier de commerce.

(1) Valeur hors droits incluant les actifs mis en équivalence à leur quote-part de détention.

HISTORIQUE

2008-2009 : création d'un véhicule d'investissement coté spécialisé dans l'immobilier commercial – levier de la Bourse comme outil de croissance.

- Prise de contrôle de la structure cotée Billon en 2008.
- Restructuration en foncière sous le nom de Patrimoine & Commerce.

Décembre 2009 : apport de 29 actifs immobiliers d'une valeur totale de 163,7 M€.

Décembre 2010 : Patrimoine & Commerce se dote d'une structure de gouvernance avec un Conseil de Surveillance composé de nombreuses personnalités et professionnels reconnus de l'immobilier commercial.

Décembre 2010 : levée de fonds de 20 M€ auprès de Banque Populaire Val de France (Groupe BPCE).

Fin 2012 : rapprochement avec Foncière Sépric.
Création de la foncière de référence pour la gestion de retail parks avec un patrimoine de près de 500 M€.

Août 2014 : entrée au capital de Predica (Crédit Agricole Assurances), acteur institutionnel de référence, à hauteur de 20 % pour un montant de 47,4 M€.

Juillet 2015 : fusion absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce.



1

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

- | | | | |
|--|----|--|----|
| 1.1. Présentation générale
de la Société..... | 10 | 1.4. Principaux investissements
de la Société en cours
de négociation depuis
le 1 ^{er} janvier 2015..... | 16 |
| 1.2. Faits marquants survenus
au cours de la période..... | 13 | 1.5. Tendances..... | 16 |
| 1.3. Chiffres clés..... | 15 | | |

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

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1. 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 en France. Patrimoine & Commerce a pour ambition de valoriser ce patrimoine immobilier mais également de le développer par acquisition de nouveaux actifs dans toute la France, existants et à construire.

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

La Société et la plupart de ses filiales bénéficient du régime SIIC, pour lequel Patrimoine & Commerce a opté au 1^{er} juillet 2011, suite au succès de son augmentation de capital réalisée au 1^{er} semestre 2011 qui lui avait permis de satisfaire aux critères d'actionnariat requis par ce régime.

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

Les perspectives économiques de l'année 2016 s'annonçant mitigées, Patrimoine & Commerce restera plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants :

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

1.1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2015, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé de 75 actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 375 000 m² pour une valeur de 606,0 millions d'euros.

Les 68 actifs de commerces en exploitation et en cours de construction représentent 94 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 570,7 millions d'euros. Ils sont constitués de retail parks, de galeries commerciales et de quelques boutiques en pieds d'immeubles. Localisés pour l'essentiel à la périphérie des villes de taille moyenne, ces actifs bénéficient d'emplacements de qualité en adéquation avec les zones de chalandise dans lesquelles ils sont implantés. Les locataires sont pour la plupart des grandes enseignes nationales issues de tout type de secteur d'activité : Alimentaire (Carrefour, Casino, Leader Price, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, La Halle, Kiabi, Orchestra, Promod, C&A etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, La Grande Récré, Veloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.).

Les 6 actifs de bureaux et activités représentent une valeur de 20,2 millions d'euros, soit 3 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

Un retail park en cours de construction à Champniers (16) ainsi que les projets de promotion en cours de développement constituent le solde du portefeuille pour 3 % soit 15,1 millions d'euros.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/15
Actifs en exploitation	590 940
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	15 065
Immeubles de placement	606 005
Actifs en exploitation	-
Actifs en cours de construction	-
Actif destiné à être cédé	-
Total	606 005
Actifs en exploitation	590 940
Actifs en cours de construction	15 065
Total	606 005

Note : (1) Correspond au coût des travaux des projets de promotion ainsi qu'à la valeur d'expertise de l'actif de Champniers en cours de construction.

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

1.1.3. Organisation opérationnelle

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

La direction de la Société est assumée par la Gérance dans les termes et conditions définis par les statuts. A la date d'enregistrement du Document de Référence, la Gérance est composée de deux membres :

- Monsieur Éric Duval
- Duval Gestion SAS (dont le Président est Monsieur Éric Duval et le Directeur Général est Mademoiselle Pauline Duval, représentants légaux de la Société).

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

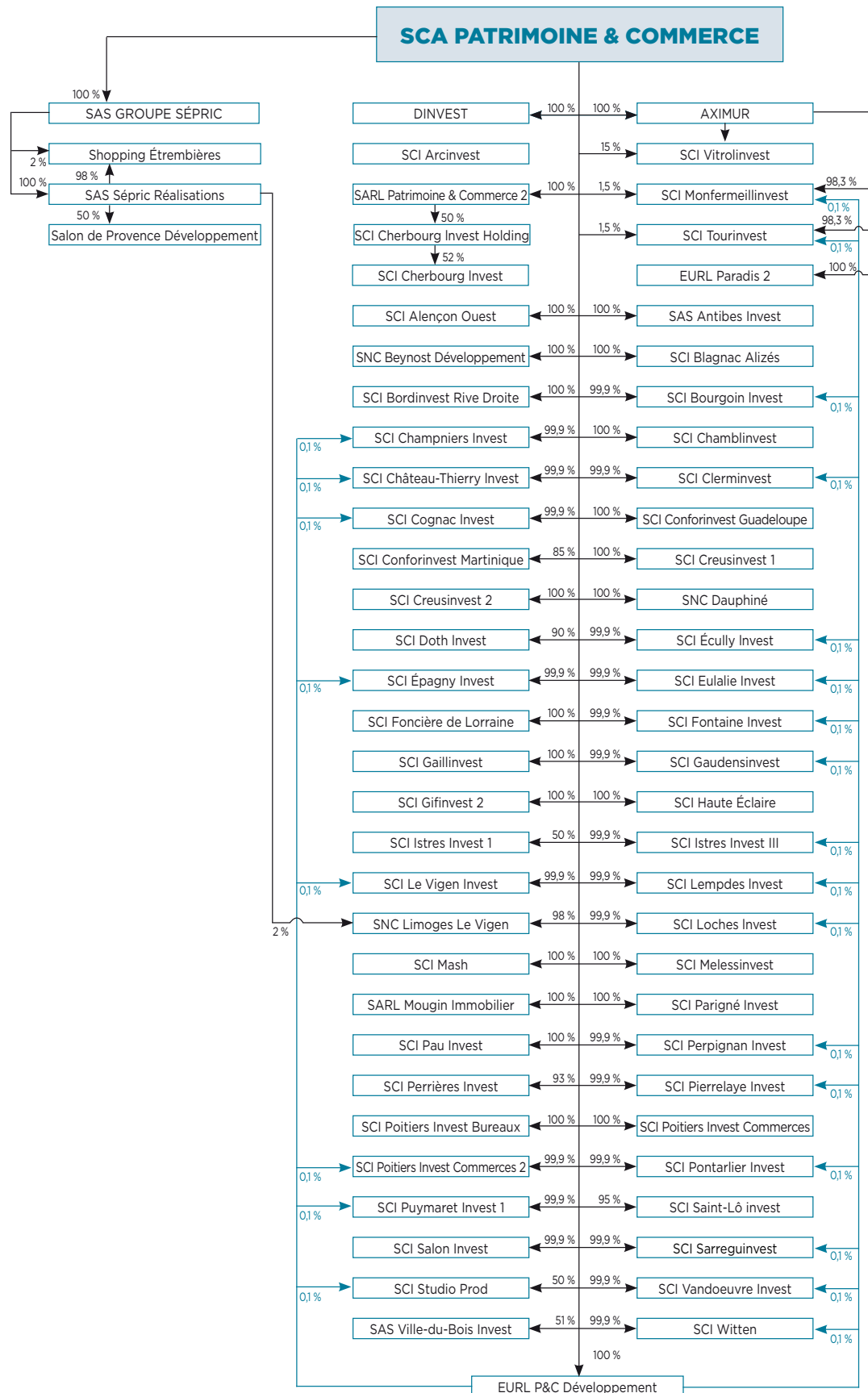
Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de Surveillance composé, à la date d'enregistrement du Document de Référence, de 15 membres dont 11 indépendants.

Le Conseil de Surveillance a créé en son sein trois comités : le comité d'audit, le comité d'investissement et le comité des rémunérations (voir paragraphe 10.5).

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

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

1.1.4. Organigramme



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

1.2. FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

1.2.1. Activité de la Société

1.2.1.1. Acquisition d'un portefeuille de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, Patrimoine & Commerce a acquis un portefeuille de retail parks situés dans l'Ouest de la France qui totalise une surface de près de 28 000 m² pour 27 locataires et qui génère un loyer annuel net part du Groupe de 2,1 millions d'euros. La valeur totale de la transaction, sur la base de l'ANR au 30 juin 2014, est de l'ordre de 15,1 millions d'euros.

Les accords conclus le 27 janvier 2015 portaient sur :

- un retail park de 11 920 m², livré en 2012, situé dans l'ouest d'Alençon et détenu par la société Alençon Ouest. Implanté sur la ZA du Hertré, l'ensemble commercial est loué à 100 % à 8 locataires ;
- et plusieurs actifs sur la zone du Petit Coudray, au Sud d'Alençon :
 - un retail park de 5 130 m² détenu par la SCI Haute Eclairé et loué à 7 locataires ;
 - et 50 % d'un retail park de 10 563 m² loué à 12 locataires. Pour rappel, ce dernier actif était détenu indirectement par Dinvest, dont Patrimoine & Commerce détenait déjà 50 % du capital et qui est comptabilisé en intégration globale.

Au terme de ces accords, l'associé unique d'Alençon Ouest et de Haute Eclairé, la société Du Beau Voir, a apporté l'intégralité des parts sociales d'Alençon Ouest, rémunérée par l'émission de 190 487 actions nouvelles Patrimoine & Commerce pour une valorisation de 4,3 millions d'euros et a cédé à Patrimoine & Commerce l'intégralité des parts sociales de Haute Eclairé.

1.2.1.2. Fusion-absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce

En vue de simplifier la gestion du Groupe et de faire des économies sur les coûts, la fusion absorption de Foncière Sépric détenue à 98,93 % par Patrimoine & Commerce a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2015, qui a décidé :

- la réduction du capital social de 63,3 millions euros pour le ramener de 212,1 millions euros à 148,8 millions d'euros par diminution de 5,15 euros de la valeur nominale des actions ;
- en rémunération de l'apport-fusion, de procéder à une augmentation de capital de 0,6 million d'euros, pour le porter de 148,8 millions d'euros à 149,4 millions d'euros, au moyen de la création de 49 965 actions nouvelles, de 12,10 euros de nominal, entièrement libérées, attribuées aux actionnaires de Foncière Sépric autres que la société absorbante et Foncière Sépric en application des dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, à raison de 8 actions de Foncière Sépric pour 5 actions de Patrimoine & Commerce ;

- l'augmentation du capital social de 63,6 millions d'euros pour le porter de 149,4 millions d'euros à 212,9 millions d'euros par augmentation de 5,15 euros de la valeur nominale des actions.

La Gérance de Patrimoine & Commerce en date du 28 juillet 2015 a constaté, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015, la réalisation définitive de la réduction de capital, de la fusion et des augmentations de capital.

L'opération de fusion a été réalisée avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2015. Conformément au règlement CRC 2004-01, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs comptables au 31 décembre 2014.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2015 à 212,9 millions euros, divisé en 12 343 763 actions.

1.2.1.3. Apport de l'extension de la galerie commerciale de Ville-du-Bois

Au cours du second semestre 2015, Predica a apporté sa partie du centre commercial de la Ville-du-Bois (91) à la SAS Ville-du-Bois Invest, filiale de Patrimoine & Commerce.

L'apport de cet actif de 14 000 m² logé dans la SAS Croix-Saint-Jacques (détenue à 100 % par l'OPCI Predica Commerces) a été rémunéré en actions de la SAS Ville-du-Bois Invest à hauteur de 49 % de son capital. Suite à cette opération, la SAS Ville-du-Bois Invest a fusionné par voie d'absorption avec la SAS Croix-Saint-Jacques, lui permettant ainsi de détenir directement l'intégralité de la galerie commerciale.

1.2.1.4. Intégration du secteur exonéré SIIC

Les levées d'option sur les crédits-bails de Tourinvest et Melessinvest effectuées le 11 juin 2015, ainsi que celle d'Arcinvest effectuée le 24 septembre 2015 ont permis aux 3 SCI d'intégrer le secteur exonéré SIIC du Groupe Patrimoine & Commerce, tout comme les SCI Alençon Ouest et Haute Eclairé, suite à leur acquisition par le Groupe Patrimoine & Commerce. Ainsi, le périmètre SIIC comprend 68 actifs sur les 74 composant le portefeuille, représentant 95 % de sa valeur.

1.2.1.5. Modifications de la composition du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société a modifié la composition de son Conseil de Surveillance.

Le 5 mars 2015, Monsieur Dominique Jouaillec a présenté sa démission de ses fonctions de membre et de Président du Conseil de Surveillance de la Société.

Par décision en date du 18 mars 2015, le Conseil de Surveillance a procédé à la cooptation de Monsieur Pierre-André Périssol (membre indépendant) en qualité de membre du Conseil de Surveillance et à la nomination de Monsieur Christian Louis-Victor en qualité de Président du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2015 a ratifié la cooptation Monsieur Pierre-André Périssol, ainsi que celle de Monsieur Christophe Aubin, désigné sur proposition de Predica le 11 décembre 2014 en remplacement de Madame Victoire Costa de Beauregard, démissionnaire.

Il a également été pris acte par le Conseil de Surveillance de la démission en date du 18 mars 2015 de Monsieur Alain Dolléans de ses fonctions de censeur.

1.2.2. Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2015 ont été les suivants :

1.2.2.1. Acquisitions et projets

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a réalisé plusieurs projets d'investissement pour une valeur globale de 60,4 millions d'euros, dont près de 15 % proviennent du pipeline interne.

En date du 28 janvier 2015, Patrimoine & Commerce a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de retail parks situés dans l'ouest de la France à Alençon Ouest (61) et à Arçonnay (61).

En date du 10 mars 2015, le retail park d'Epagny (74) a été livré. Cet ensemble immobilier de 6 383 m² doté d'un parking de 246 places avait été acquis par Patrimoine & Commerce en date du 28 mai 2014. Il est situé au cœur de la zone commerciale d'Epagny, premier pôle commercial de périphérie de l'agglomération annécienne. L'opération est composée d'un bâtiment commercial de 6 cellules entièrement louées à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

En date du 19 mars 2015, Patrimoine & Commerce a acquis des locaux commerciaux d'une surface totale de 2 044 m², situés dans la zone du centre commercial Carrefour « Grand Val » de l'Isle Adam (95). L'ensemble des locaux est loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

En date du 30 mars 2015, le retail park de La Rochelle (17) a été livré. Il avait été acquis par Patrimoine & Commerce en date du 30 décembre 2014 et comprend un bâtiment commercial de 2 100 m². Il est situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au Nord-Est de La Rochelle et est intégralement loué à l'enseigne Darty. Le projet intègre un parking en foisonnement de 199 places.

En date du 30 septembre 2015 Patrimoine & Commerce a acquis un actif de 2 200 m² loué par l'enseigne Darty dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

En date du 22 décembre 2015, un actif d'une surface de 1 700 m² a été livré à Ecully (69), dans la banlieue lyonnaise. Cet actif, acquis le 25 novembre 2015, comprend deux bâtiments indépendants dont l'un de 829 m² est entièrement loué à l'enseigne de restauration Les 3 Brasseurs.

En date du 31 décembre 2015, la première tranche de l'opération de Cognac (16) a été livrée (4 000 m²). Patrimoine & Commerce avait acquis, en date du 30 décembre 2014, sept bâtiments au sein de ce retail park de 10 870 m², situé à Cognac dans la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue.

En date du 31 décembre 2015, à Salon-de-Provence (13), Place Morgan, une galerie commerciale de 9 400 m² a été livrée à Patrimoine & Commerce.

Outre les deux livraisons de Cognac et Salon-de-Provence, le mois de décembre 2015 a été particulièrement riche pour Patrimoine & Commerce avec 4 actifs achetés ou sous promesse :

- à Perpignan (66), ZAC de la Porte d'Espagne, un actif de 2 850 m² loué à l'enseigne Fly a été acquis le 16 décembre 2015,
- à Lempdes (63), Loches (37) et Provins (77), trois promesses de vente ont été signées concernant ces 3 actifs de respectivement 7 200 m², 6 500 m² et 3 540 m². Ces retail parks sont notamment loués à Fly, Géo, Intersport, Générale d'optique, Décathlon et Orchestra. L'acte d'acquisition de Provins devrait être régularisé d'ici la fin du premier trimestre 2016 alors que ceux concernant les acquisitions des retail parks de Loches et Lempdes ont d'ores et déjà été signés respectivement en date du 2 février 2016 et 26 février 2016.

En date du 23 octobre 2015, Patrimoine & Commerce a signé une VEFA pour un retail park de 20 000 m² situé à l'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême, sur un terrain de 57 255 m² au sein de la ZAC des Montagnes Ouest sur la commune de Champniers (16). Le programme commercial se répartira sur trois bâtiments et comprendra plusieurs cellules entre 600 et 4 500 m² ainsi qu'un parking de 747 places. Patrimoine & Commerce possèdera le bâtiment B (10 100 m²) de ce programme dont l'ouverture est prévue en mars 2016.

1.2.2.2. Cessions

Dans le cadre de sa politique de cession d'actifs non stratégiques, Patrimoine & Commerce a procédé à la vente d'un actif de bureaux fin 2015.

Cet actif situé dans la banlieue de Clermont-Ferrand a été cédé à sa valeur d'expertise.

1.2.3. Activité locative

Sur l'exercice 2015, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover très faible de l'ordre de 1 %.

Au 31 décembre 2015 le taux d'occupation locative sur la base des loyers s'établit à 96 %.

1.3. CHIFFRES CLÉS

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2015 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2014 (12 mois).

1.3.1. Bilan simplifié

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	606 005	510 242
Impôts différés actifs et passifs	(4 032)	(10 401)
Endettement net retraité ⁽²⁾	(266 224)	(205 169)
Autres (net)	(17 848)	(8 153)
Minoritaires ⁽³⁾	(23 023)	(12 664)
Capitaux Propres Part du Groupe ⁽⁴⁾	294 379	273 854
Capitaux Propres	317 401	286 518

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

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

(3) Augmentation principalement due à la rémunération en actions de la SAS Ville-du-Bois suite à l'opération d'apport de la SAS Croix-Saint-Jacques par Predica.

(4) Les Capitaux Propres Part du Groupe ou Actif Net Réévalué (ANR) correspondent à l'EPRA NNAV (Triple Net Asset Value - cf. définition au chapitre 2.3.1).

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2015 figurent au paragraphe 5 et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés y afférent au paragraphe 5.9.

1.3.2. Endettement net retraité

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Emprunts obligataires	59 803	59 800
Emprunts bancaires	175 309	142 218
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	72 052	81 632
Intérêts courus	609	694
Instruments de couverture (juste valeur)	5 190	5 896
Trésorerie et découverts bancaires	(45 699)	(70 626)
Comptes courants actifs et passifs	3 936	(9 932)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	(4 476)	(4 513)
Total	266 724	205 169

⁽¹⁾ Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (4,5 millions d'euros au 31/12/15 et 31/12/14).

1.3.3. Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14	Var. vs 31/12/14
Revenus locatifs ⁽¹⁾	34 923	32 439	2 484
Charges nettes sur immeubles	(1 568)	(885)	(683)
Charges d'exploitation	(4 648)	(4 697)	49
Résultat opérationnel courant	28 707	26 857	1 850
Autres produits et charges opérationnels	(1 830)	(1 241)	(589)
Variation de juste valeur des immeubles	4 826	(3 657)	8 483
Résultat des sociétés mises en équivalence	(77)	(1 279)	1 202
Résultat opérationnel	31 626	20 680	10 945
Résultat financier	(7 038)	(11 109)	4 071
Impôts sur les résultats	2 314	482	1 832
Résultat net	26 902	10 053	16 848
dont part du Groupe	26 624	9 335	17 288

(1) Les revenus locatifs sont constitués des loyers bruts qui ont progressé de 2,8 millions d'euros (cf. tableau ci-dessous).

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2014 - 12 mois	31 612	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 778	12,0 %
Impact des cessions d'actifs	(318)	- 1,0 %
Impact vacance stratégique	(302)	- 1,0 %
Impact à périmètre constant d'actifs	(333)	- 1,1 %
31/12/2015 - 12 mois	34 437	8,9 %

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

1.3.4. Tableau de flux de trésorerie simplifié

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts	27 214	26 607
Variation du besoin en fonds de roulement et impôts	(3 130)	(9 244)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	24 084	17 363
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(36 669)	(25 207)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(12 342)	60 500
Variation de trésorerie	(24 927)	52 656

1.3.5. Ratios et indicateurs financiers

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	43,2 %	39,0 %
ANR hors droits par action (en euros)	23,87	22,64
Ratio ICR ⁽²⁾	3,46	3,32
Taux d'occupation ⁽³⁾	96 %	96 %

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

⁽²⁾ L'ICR (« interest coverage ratio ») est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant.

⁽³⁾ Le taux d'occupation est calculé sur la base des loyers potentiels.

1.4. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2016

Deux promesses de vente sous conditions suspensives pour deux actifs situés à Provins (77) et Lempdes (63) ont

été signées en décembre 2015. Les actes sont en cours de régularisation.

1.5. TENDANCES

1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Patrimoine & Commerce n'a pas connu de variation significative de son périmètre d'actifs (autre que les acquisitions) ni de variation significative de son activité depuis le 31 décembre 2015.

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

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

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

Les facteurs économiques peuvent être maîtrisés de plusieurs manières :

- Le passage progressif de l'indexation des loyers de l'indice du coût de la construction (ICC) à l'indice des loyers commerciaux (ILC) engendrera des variations plus mesurées de l'indexation des loyers. En effet, l'ILC est un indice composite dont les variations sont beaucoup moins fluctuantes que l'ICC.
- L'activité de Patrimoine & Commerce est étroitement corrélée à la consommation. Pour encadrer ce risque potentiel, la Société s'attache à diversifier géographiquement ses actifs, à ne pas avoir de locataires dominant dans son parc, ainsi qu'à ne pas être trop exposée à un secteur économique. Ainsi aucun locataire ne représente plus de 10 % des loyers de la Société.

- Dans l'activité des foncières, la gestion de la dette est prépondérante. Patrimoine & Commerce, a fait le choix de structurer majoritairement son endettement sur des emprunts longs, à taux fixes (ou variable couvert) et avec amortissement sur la durée du crédit. De cette manière, le risque du « Mur de la dette » reste extrêmement limité et la volatilité des taux de base ou des marges bancaires est très restreinte. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 %.
- La Gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'Audit, d'un Comité des rémunérations et d'un Comité d'Investissement. Ces trois entités sont présidées par des membres indépendants du Conseil de Surveillance.

(ii) Les effets de marché.

En ce qui concerne les loyers, première composante de la valeur du portefeuille immobilier nous ne constatons pas aujourd'hui de phénomène de baisse sensible. Néanmoins, en raison durcissement de la conjoncture économique, quelques renégociations de loyers sont en cours mais ce phénomène reste marginal.

Pour ce qui est des taux de rendement des actifs commerciaux, le taux de rendement moyen du portefeuille de la Société, à 7,4 %, sensiblement au-dessus du marché. Il résulte de la moyenne pondérée des taux de rendement retenus par les experts pour chacun des actifs sur la base de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier. La sélection des actifs présentés au Comité d'Investissement répond à cette stratégie d'achat d'actifs à haut rendement associé à des loyers raisonnables. Il en résulte pour nos preneurs un taux d'effort (ratio loyer sur chiffre d'affaire du locataire) modéré qui permet de minimiser le nombre de défaillances de locataires.

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé se maintient à 96 % au 31 décembre 2015, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 67 % des actifs sont des commerces péri-urbains sur des sites établis proposant une offre « low-cost ». Les consommateurs y cherchent avant tout des prix et ce mode de consommation tend à se développer sur tout le territoire.

L'autre segment du marché (26 % des actifs) répond à la démarche de proximité et est constitué de galeries de centre-ville. La population concernée possède un pouvoir d'achat supérieur à celle qui se dirige vers le « low-cost » et ne répond pas aux mêmes critères de commercialité. Ainsi diversifié, le portefeuille possède une base solide qui lui confère une forte résilience. Cette qualité d'actifs fait l'objet d'un contrôle biennuel par une évaluation semestrielle confié à des experts Indépendants.

En conclusion, compte-tenu des qualités intrinsèques de son patrimoine, de l'encadrement professionnel des risques conjoncturels ou immobiliers et de la qualité de sa gouvernance, la Société n'anticipe pas de modification profonde de ses paramètres de marché ou de sa stratégie au cours de l'exercice 2016.

1.5.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Entre la date de signature du rapport par les Commissaires aux Comptes et la date d'enregistrement du Document de Référence, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est intervenu.



2

REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1. Activités des principales filiales.....	20	2.4. Flux de trésorerie.....	33
2.2. Commentaires sur les résultats consolidés.....	25	2.5. Événements postérieurs au 31 décembre 2015.....	33
2.3. Structure du bilan.....	27	2.6. Prévision ou estimation du bénéfice.....	33

2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES

2.1.1. Description du Groupe

Au 31 décembre 2015, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 68 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 55 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;
 - 5 sous-holdings (Aximur, Dinvest, P&C Développement, Patrimoine & Commerce 2 et Cherbourg Invest Holding) ;
 - 3 sociétés constituées en prévision de nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers (Loches Invest, Perpignan Invest et Witten) ;
 - 4 sociétés destinées à la promotion immobilière (SAS Groupe Sépric, SNC Sépric Réalisations, SNC Shopping Etrembières et SCCV Salon de Provence Développement).

Depuis la fusion absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce, la SCA Patrimoine & Commerce détient en propre quatorze actifs situés à Beynost (01), Bourg-en-Bresse (01), Chasseneuil-du-Poitou (86), Echirolles (38), Forbach (57), Frouard (54), Henin Beaumont (62), Jouy-aux-Arches (57), Le Vigen (87), Lempdes (63), Quetigny (21), Saint-Priest (69), Thionville (57) et Valence (26).

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine & Commerce ainsi que leurs activités sont présentées ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile leur dernier exercice étant l'exercice clos au 31 décembre 2015.

2.1.2. Filiales et sous-holding

SARL AXIMUR

La société holding Aximur contrôle 4 SCI, chacune détentrice d'un actif immobilier. Son exercice comptable correspond à l'année civile. 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.

SARL DINVEST

Dinvest est la société holding contrôlant la SCI Arcinvest. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale. Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a acquis les 50 % du capital de Dinvest détenus jusqu'alors par un partenaire. La SARL Dinvest est désormais une filiale à 100 % de Patrimoine & Commerce.

SARL PATRIMOINE & COMMERCE DÉVELOPPEMENT

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

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

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

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

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

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

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

2.1.3. Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

La société, acquise en janvier 2015, donne en location un retail park de 11 900 m², implanté sur la ZA du Hertré, à l'ouest d'Alençon (72). L'actif est composé de 8 lots.

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

SAS ANTIBES INVEST

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

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

SCI ARCINVEST

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

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

SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT

La société donne en location des locaux à usage commercial et un centre automobile situés à Beynost (01) au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au Nord-Est de Lyon.

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

SCI BLAGNAC ALIZES

La société Blagnac Alizés donne en location un bâtiment, composé de bureaux et de locaux techniques, situé à Blagnac (31) 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.

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

SCI BORDINVEST RIVE DROITE

La société Bordinvest exploite deux actifs immobiliers :

- Un local commercial de 1 000 m² au sein d'un retail park situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise » ;
- Un bâtiment commercial de 2 100 m², situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au Nord-Est de la ville de La Rochelle. Le projet intègre un parking en foisonnement de 199 places. Le projet a été livré au 1^{er} trimestre 2015.

SCI BOURGOIN INVEST

La société Bourgoin Invest donne en location deux lots commerciaux d'une surface de 700 m² au sein de la zone commerciale de Leclerc, située à Bourgoin Jallieu (38).

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

SCI CHAMPNIERS INVEST

La société Champniers Invest a signé le 23 octobre 2015 une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement pour un bâtiment de 10 100 m² au sein d'un retail park de 20 000 m² situé à l'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême (16), au sein de la ZAC des Montagnes Ouest. Le programme commercial se répartira sur trois bâtiments et comprendra plusieurs cellules entre 600 et 4 500 m² ainsi qu'un parking de 747 places. La livraison est prévue au cours du premier semestre 2016.

SCI CHAMBLINVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

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

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

SCI CHERBOURG INVEST

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

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

SCI CLERMINVEST

La SCI Clerminvest donnait en location, un local de bureaux d'une surface de 1 100 m², situé sur la commune d'Aubière dans la banlieue de Clermont-Ferrand (63), dans le parc technologique de La Pardieu. Dans le cadre de sa stratégie de cession des immeubles de bureaux, Patrimoine & Commerce a cédé cet actif le 24 novembre 2015 à sa valeur d'expertise.

La société Clerminvest a acquis, en date du 30 septembre 2015, un actif commercial de 2 200 m² dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

SCI COGNAC INVEST

En date du 30 décembre 2014, la SCI Cognac Invest a acquis, dans le cadre d'une VEFA, 4 000 m² de locaux commerciaux au sein d'un retail park de 10 900 m². Cet actif situé à Cognac (16) dans la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue a été livré fin 2015.

SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

La SCI Conforinvest Guadeloupe donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial, situé à Baie-Mahault, en Guadeloupe (971), en bordure de la route nationale 1 à proximité de Pointe-à-Pitre.

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

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

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

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

SCI CREUSINVEST

La société Creusinvest donne en location des locaux commerciaux d'une surface totale de 3 400 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La galerie commerciale compte 21 boutiques.

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

SCI CREUSINVEST 2

La société Creusinvest 2 donne en location des locaux à usage de bureaux d'une surface de 600 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare.

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

SNC DAUPHINE

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

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

SCI DOTH INVEST

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

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

SCI ECULLY INVEST

La SCI Ecully Invest a acquis, en date du 25 novembre 2015, un actif commercial d'une surface de 1 700 m² à Ecully (69), dans la banlieue lyonnaise. La société Ecully Invest donne en location deux bâtiments indépendants.

SCI EPAGNY INVEST

La SCI Epagny Invest est porteuse d'un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 150 m², situé au cœur de la zone commerciale d'Epagny (74), premier pôle commercial de périphérie de l'agglomération annécienne. Ce bâtiment, restructuré en 2014, a été acquis en août 2014.

La SCI Epagny Invest a réceptionné, en mars 2015, un retail park de 6 400 m², doté d'un parking en foisonnement de 246 places. Il est situé au cœur de la même zone commerciale d'Epagny (74), premier pôle commercial de périphérie de l'agglomération annécienne. Le retail park est composé d'un bâtiment commercial de 6 cellules entièrement louées à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

SCI EULALIE INVEST

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

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

SCI FONCIERE DE LORRAINE

La société Foncière de Lorraine possède deux actifs à Epinal (88) et Frouard (54).

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

SCI FONTAINE INVEST

La société Fontaine Invest donne en location un ensemble commercial d'une surface de 11 600 m², situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers, à l'embranchement de la RN 11 sur la RN 10.

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

SCI GAILLINVEST

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

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

SCI GAUDENS INVEST

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 18 locaux commerciaux, d'une surface de 11 100 m², situé dans la Zone Commerciale Europa, sur la Commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

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

SCI GIFINVEST 2

La société Gifinvest 2 donne en location cinq boutiques situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage d'habitation. L'ensemble immobilier est situé à Gif-sur-Yvette (91) à proximité immédiate de la gare RER.

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

SA GROUPE SÉPRIC

La société SA Groupe Sépric est détenue par Patrimoine & Commerce suite à l'absorption, courant 2015, de la société Foncière Sépric.

Elle détient directement ou indirectement 100 % des sociétés Sépric Réalisations et Shopping Etrembières.

SCI HAUTE ECLAIRE

La société, acquise en janvier 2015, donne en location un retail park de 5 100 m² situé sur la zone du Petit Coudray, à Arçonnay (72) en périphérie sud d'Alençon, à proximité du retail park détenu par la SCI Arcinvest.

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

SCI ISTRES INVEST 1

La société Istres Invest 1 donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial de 11 000 m² situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

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

SCI ISTRES INVEST 3

La SCI Istres Invest 3 donne en location le retail park « Istromed » de 4 900 m² composé de 9 cellules et un parking de 127 places, situé sur la commune d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

La société Istres Invest donne également en location un restaurant.

SCI LEMPDES INVEST

La société Lempdes Invest a été créée en vue d'acquérir début 2016 un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 200 m². L'acte authentique d'acquisition a été régularisé en date du 26 février 2016.

SCI LE VIGEN INVEST

La société Le Vigen Invest donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 100 m², situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil.

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

SNC LIMOGES LE VIGEN

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

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

SCI LOCHES INVEST

La société Loches Invest a été créée en vue d'acquérir, début 2016, un actif commercial de 6 500 m² situé à Loches (37). L'acte authentique d'acquisition a été régularisé en date du 2 février 2016.

SCI MASH

La société Mash possède trois actifs à Chaintre (71), Quetigny (21) et Saint-Priest (69).

D'importants travaux de restructuration devraient être entrepris sur ces actifs. Hormis les projets de rénovation, l'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI MELESSINVEST

La société Melessinvest donne en location, un bâtiment indépendant à usage commercial. Cet actif est situé à Melesse (35), à 12 kilomètres au nord de Rennes, au sein d'une zone commerciale spécialisée dans l'équipement de la maison.

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

SCI MONTFERMEIL INVEST

La société Montfermeil Invest donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation. L'ensemble est implanté sur la commune de Montfermeil en Seine-Saint-Denis (93).

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

SARL MOUGIN IMMOBILIER

La société Mougin Immobilier possède deux actifs à Le Vigen (87) et Quetigny (21).

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

EURL PARADIS 2

La société Paradis 2 donne en location, trois locaux situés en pied d'immeuble sur la place des Fêtes à Paris dans le 19^e arrondissement.

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

SCI PARIGNE INVEST

La société Parigné Invest donne en location un bâtiment indépendant à usage industriel et de bureaux, situé à Parigné-l'Évêque, à la périphérie sud-est du Mans (72).

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

SCI PAU INVEST

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

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

SCI PERPIGNAN INVEST

La SCI Perpignan Invest a acquis, en date du 16 décembre 2015, un bâtiment commercial d'une surface de 2 900 m² à Perpignan (66) au sein de la ZAC La Route d'Espagne.

SCI PERRIERES INVEST

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

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

SCI PIERRELAYE INVEST

La société Pierrelaye Invest donne en location un bâtiment indépendant d'une surface de 700 m², situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay.

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

SCI POITIERS INVEST BUREAUX

La société Poitiers Invest Bureaux a acquis un local commercial de 700 m² situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy.

Le 19 mars 2015, la SCI Poitiers Invest Bureaux a acquis un retail park situé à l'Isle Adam (95), dans la zone du centre commercial Carrefour « Grand Val ». Cet ensemble immobilier de 2 000 m² comprend quatre locaux commerciaux.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES

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

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

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2

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

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

SCI PONTARLIER INVEST

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

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

SCI PUYMARET INVEST

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

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

SCI SAINT LO INVEST

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

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

SCI SALONINVEST

La société Salon Invest est porteuse d'un ensemble immobilier commercial, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13). L'Espace Commercial est composé de deux îlots comportant un bâtiment pour « Ilot Sud » d'une surface d'environ 8 800 m² avec un parking souterrain de 300 places et des kiosques pour « Ilot Central » d'une surface d'environ 900 m², objet d'un bail à construction avec La Ville de Salon-de-Provence. La locomotive de l'Espace Commercial est un supermarché d'une surface de 1 700 m², complété d'une vingtaine de boutiques regroupant des activités « culture et loisirs », « beauté, soins » et « équipement de la personne ». La livraison de l'ensemble immobilier a eu lieu fin décembre 2015 pour une ouverture au 1^{er} trimestre 2016.

SCCV SALON DE PROVENCE DEVELOPPEMENT

La société Salon de Provence Développement a été constituée en vue de développer un projet futur de retail park. Elle est pour l'instant sans activité.

SCI SARREGUINVEST

La société Sarreguinvest donne en location un retail park de 2 200 m² dans une zone commerciale Cora à Sarreguemines (57) à la frontière franco-allemande.

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

SNC SÉPRIC REALISATIONS

La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 une activité de promotion immobilière. Elle développe de nombreux projets principalement à destination de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, elle détient 98 % de la SNC Shopping Etrembières, 50 % de la SCCV Salon de Provence Développement et 2 % de la société Limoges le Vigen Invest.

SNC SHOPPING ETREMBIERES

La société détient un terrain dans la commune d'Etrembières (74). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI STUDIO PROD

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

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

SCI TOURINVEST

La société Tourinvest donne en location sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche », situé dans la périphérie nord de Tours (37).

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

SCI VANDOEUVRE INVEST

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

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

SAS VILLE-DU-BOIS INVEST

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

En date du 22 décembre 2015, la SAS Ville-du-Bois Invest a fusionné avec la SAS Croix-Saint-Jacques (avec effet rétroactif au 1^{er} août 2015), dont les titres ont été apportés par Crédit Agricole Assurances (Predica) au cours du second semestre 2015.

La SAS Croix-Saint-Jacques était détentrice de l'extension de la galerie commerciale de 14 000 m². Ce nouvel ensemble rassemble désormais plus de 100 commerces.

SCI VITROLINVEST

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

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

SCI WITTEN

La société Witten a été constituée dans l'attente d'acquérir l'actif immobilier de Wittenheim. Elle est pour l'instant sans activité.

2.2. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard de l'ensemble du Document de Référence et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2015.

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

Ce chapitre présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2015 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2014 (12 mois).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2015 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées au paragraphe 5 du Document de Référence.

2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets

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

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

LOYERS NETS

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14	Variation vs 31/12/14
Loyers bruts	34 437	31 612	2 825
Garantie locative	210	621	(411)
Droits d'entrée	168	83	85
Honoraires de syndic	108	123	(15)
Revenus locatifs	34 923	32 439	2 484
Charges locatives non refacturables	(832)	(509)	(323)
Autres charges sur immeubles	(736)	(376)	(360)
Loyers nets	33 355	31 554	1 801

Les loyers bruts sont en progression de 8,9 % sur l'exercice 2015. L'évolution se détaille ainsi :

ÉVOLUTION DES LOYERS BRUTS

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2014 - 12 mois	31 612	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 778	12,0 %
Impact des cessions d'actifs	(318)	- 1,0 %
Impact vacance stratégique	(302)	- 1,0 %
Impact à périmètre constant d'actifs	(333)	- 1,1 %
31/12/2015 - 12 mois	34 437	8,9 %

Cette progression s'explique par :

- les acquisitions faites en cours d'année, à savoir les actifs d'Alençon (61) et L'Isle Adam (95) au cours du 1^{er} semestre 2015 ;
- les apports par Predica de l'extension de la galerie commerciale de Ville-du-Bois (91) et l'acquisition d'un actif à Mulhouse (68) au second semestre 2015 ;
- la mise en loyers de projets livrés en 2015 : Epagny (74), La Rochelle Puilboreau (17), et Ecully (69) ;
- la légère baisse des loyers à périmètre constant, notamment liée à l'indexation négative ; et
- les effets année pleine de la cession des actifs de Metz (57) et Montbéliard (25) au 2^e semestre 2014 ainsi que la restructuration en cours de trois actifs.

Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 27 % et 71 % des loyers, les autres indexations représentent 2 %.

Le taux de refacturation des charges locatives correspond au rapport entre les charges sur immeubles refacturées aux locataires et le montant total des charges sur immeubles supportées par la Société. Il est en légère diminution passant de 92 % au 31 décembre 2014 à 91 % au 31 décembre 2015 (en tenant compte du retraitement de l'intégration dans le périmètre de l'extension de la galerie commerciale de la Ville-du-Bois suite aux apports de Predica). Le montant des charges non refacturées s'élève ainsi à 0,8 million d'euros.

Au cours de l'exercice 2015, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,6 million d'euros (soit environ 1,5 % des quittancements), attestant de la qualité de l'ensemble des locataires.

2.2.2. Charges de structure

Les efforts de rationalisation de l'organisation portent leurs fruits puisque les charges de structure avant refacturation interne sont en forte baisse de 10 % par rapport à 2014, soit 0,5 million d'euros (1,5 million en deux ans depuis 2013).

Par ailleurs, le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe) par rapport au loyer brut diminue aussi de 120bp en comparaison de l'exercice 2014, pour s'établir à 12,0 %.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14	Var. vs 31/12/14
Honoraires comptables et juridiques	(522)	(438)	(84)
Honoraires divers et services bancaires	(2 239)	(1 998)	(241)
Charges de personnel	(1 081)	(1 961)	880
Autres charges, impôts et taxes	(978)	(986)	8
Total avant refacturation interne	(4 820)	(5 383)	563
Refacturation d'honoraires ⁽¹⁾	756	1 254	(498)
Total charges de structure retraitées	(4 064)	(4 129)	65
Charges de structure en % des loyers bruts	12,0 %	13,2 %	N/A

(1) Au 31/12/15, la refacturation d'honoraires comprend les honoraires de gestion locative refacturés aux locataires (0,4 million d'euros) et les honoraires de montage de projets de promotion immobilière facturés par Séprie Promotion (0,3 million d'euros).

2.2.3. Résultat opérationnel

Reflétant les bonnes performances de la foncière, le résultat opérationnel courant progresse de 6,9 % pour s'établir à 28,7 millions d'euros au 31 décembre 2015. Ainsi le ratio résultat opérationnel courant comparé au loyer net s'établit à 86,1 % (contre 85,1 % en 2014).

Le résultat opérationnel s'élevant à 31,6 millions d'euros est principalement constitué :

- des autres produits et charges d'exploitation d'un montant positif de 0,2 million d'euros principalement composés des honoraires de promotion ;
- des autres produits et charges opérationnels d'un montant négatif de 1,7 million d'euros principalement composés des frais de levée d'option anticipée des crédits-bails de Tourinvest, Melessinvest, Arcinvest permettant leur entrée dans le secteur exonéré SIIC ainsi que des remboursements anticipés des crédits-bails de Saint-Lô et Istres 1 et d'un emprunt de Gaudens Invest. Ils comprennent également l'impact comptable de la procédure judiciaire en fixation des loyers à Paradis 2 ;
- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 4,8 millions d'euros ;

- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 0,1 million d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 du présent rapport).

2.2.4. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 7,0 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 8,3 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (produit de 1,2 millions d'euros) qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (1,2 millions d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en augmentation de 8 % passant de 9,1 millions d'euros en 2014 à 9,9 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à :

- l'effet année pleine des emprunts souscrits en 2014 (principalement l'emprunt obligataire levé en décembre 2014) ;
- l'entrée dans le périmètre de nouveaux actifs et des financements associés (principalement Chambly, L'Isle Adam, Haute Eclair, Alençon Ouest, Epagny et La Rochelle) ;
- l'effet des remboursements par anticipation ; et
- à la diminution des intérêts sur le périmètre historique de la dette.

Hors projets en cours de construction, le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédits-bails immobiliers) s'élève à 3,35 % sur l'exercice (contre 3,55 % en 2014).

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 1,6 million d'euros en 2015.

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

2.2.5. Impôt

Le produit d'impôt sur l'exercice s'élève à 2,3 millions d'euros. Cela correspond principalement :

- à la charge d'impôt de 4,0 millions d'euros (principalement l'Exit Tax et réintégrations fiscales suite aux levées d'options anticipées sur les crédits-bails) compensée par la reprise de l'impôt différé passif associé à hauteur de 6,2 millions d'euros suite à l'entrée dans le secteur exonéré SIIC des actifs de Tourinvest, Melessinvest, Alençon Ouest, Arcinvest ainsi que l'extension du centre commercial de la Ville-du-Bois ;
- à la reprise de provision d'impôts différés passifs sur les actifs non SIIC ayant un impact positif de 0,2 million d'euros ; et
- à la charge d'impôt sur les sociétés de 0,1 million d'euros liée au résultat du secteur non exonéré.

2.2.6. Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2015 est un bénéfice net de 26,9 millions d'euros – dont 26,6 millions d'euros pour la part du Groupe – reflétant ainsi une

sensible progression du résultat par action qui passe de 0,87 euro à 2,17 euros.

2.2.7. Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

L'indicateur EPRA Earnings est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente.

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14	Var. vs 31/12/14
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	29 060	27 187	1 874
Coût de l'endettement financier net	(8 287)	(8 093)	(194)
Impôts récurrents actifs non SIIC	(75)	(174)	99
Résultat net récurrent EPRA	20 698	18 920	1 779
EPRA Earnings par action	1,68 €	1,56 €	0,12 €

(1) Au 31/12/15, le résultat opérationnel courant de 28,7 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (0,3 million d'euros).

2.3. STRUCTURE DU BILAN

2.3.1. Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué (ANR) – qui correspond aux Capitaux Propres Consolidés Part du Groupe – a été établi conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (European Public Real estate Association) dans son guide Best Practices Recommendations. Ce guide est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

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

L'ANR progresse ainsi de 20,5 millions d'euros, pour s'établir à 294,4 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une progression de 7 % par rapport à l'ANR au 31 décembre 2014.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2014 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2015 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/15	273 854
Résultat net avant ajustements de valeur	20 831
Variation de la juste valeur des immeubles	4 826
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 245
Intérêts minoritaires	(278)
Versement du dividende	(10 628)
Augmentation de capital ⁽¹⁾	4 680
Autres	(151)
ANR hors droits - 31/12/2015	294 379

⁽¹⁾ Augmentation de capital par émission de 240 452 actions nouvelles en rémunération de l'apport des titres des sociétés Alençon Ouest et Foncière Sépric.

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015.

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

En milliers d'euros

ANR hors droits – 01/01/2015	273 854
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	94 903
Endettement net	(29 507)
Autres	(34 512)
Intérêts minoritaires	(10 359)
ANR hors droits – 31/12/2015	294 379

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

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
ANR hors droits	294 379	273 854
ANR hors droits par action (en euros)	23,87	22,64
ANR droits inclus	324 884	298 611
ANR droits inclus par action (en euros)	26,34	24,69

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

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce et une partie seulement de ses filiales ont opté pour le régime SIIC. En effet, pour certaines filiales finançant leur actif par crédit-bail, leur intégration dans le périmètre SIIC nécessite une levée d'option anticipée de ce crédit-bail. Le périmètre SIIC comprend 68 actifs sur les 74 composants le portefeuille, représentant 95 % de sa valeur.

2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2015, d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

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

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

Le rapport de l'expert figure au paragraphe 8.2 (p. 122).

Entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier (y compris immeubles destinés à être cédés) passe de 511,1 millions d'euros à 606,0 millions d'euros, soit une augmentation de 94,9 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros

Solde net au 01/01/15	510 242
Acquisitions ⁽¹⁾	39 253
Cessions ⁽²⁾	(850)
Reclassement en provenance des immeubles destinés à être cédés ⁽³⁾	860
Variation de périmètre ⁽⁴⁾	51 682
Effet juste valeur (résultat)	4 818
Solde net au 31/12/15	606 005

⁽¹⁾ Correspond principalement aux investissements liés aux actifs d'Epagny, Salon-de-Provence, La Rochelle, Mulhouse, Champniers, Cognac, Ecully, Perpignan et L'Isle Adam.

⁽²⁾ Correspond à la cession de l'immeuble de bureaux de Clermont-Ferrand

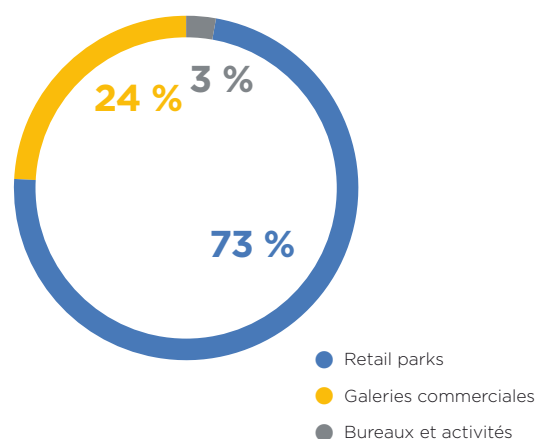
⁽³⁾ Correspond à l'immeuble détenu par Melessinvest.

⁽⁴⁾ Correspond principalement à l'apport de l'extension de la galerie commerciale de Ville-du-Bois ainsi qu'aux actifs d'Alençon Ouest et Arçonnay.

Le portefeuille se caractérise par :

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

RÉPARTITION DES ACTIFS



Note : sur la base des normes IFRS 10, 11 et 12.

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Commerces	585 795	489 042
Bureaux et activité	20 210	21 200
Sous-total	606 005	510 242
Actifs destinés à être cédés	-	860
Total	606 005	511 102

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Commerces	615 573	513 475
Bureaux et Activité	21 597	22 660
Sous-total	637 170	536 135
Actifs destinés à être cédés	-	919
Total	637 170	537 054

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14	min.	max.
Commerces	7,3 %	7,3 %	6,2 %	10,9 %
Bureaux et activité	9,3 %	9,3 %	6,4 %	13,9 %
Total	7,4 %	7,4 %	6,2 %	13,9 %

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

Au 31 décembre 2015, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,4 %.

2.3.3 Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représente 271,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

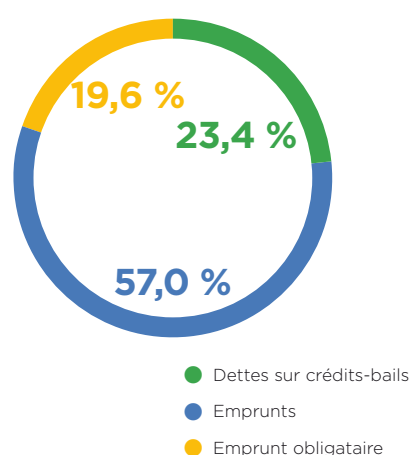
En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Emprunts obligataires	59 803	59 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	175 309	136 143
Crédit promoteur	-	4 619
Crédit relais de TVA	-	1 456
Emprunts auprès des établissements de crédit	175 309	142 218
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	72 052	81 632
Intérêts courus sur emprunts	609	694
Instruments de couverture	5 190	5 896
Découverts bancaires	212	145
Comptes courants passifs financiers	14 832	87
Total des Dettes Financières	328 007	290 472
Trésorerie active	45 911	70 771
Comptes courants actifs financiers	10 896	10 019
Total de l'Endettement Net	271 200	209 682

Retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle de programmes immobiliers, l'endettement net s'élèverait à 266,7 millions au 31 décembre 2015 contre 205,2 millions au 31 décembre 2014.

Le capital restant dû (y compris 0,6 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015 s'élève à 307,8 millions d'euros et se compose ainsi :

- 72,0 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs) ;
- 175,5 millions d'euros d'emprunts (dont 0,26 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 60,1 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,36 million d'euros d'intérêts courus non échus).

CAPITAL RESTANT DÛ



Les principaux événements 2015 à retenir sont :

- le tirage d'emprunts pour financer les acquisitions et les projets en cours de construction (Champniers, Salon-de-Provence, La Rochelle, Epagny, Ecully, Perpignan, Mulhouse, L'Isle Adam et Frouard) pour 22,4 millions d'euros ;
- les refinancements des opérations de Ville-du-Bois, Istres 1 et Saint-Lô pour 26,7 millions d'euros ;
- l'intégration des dettes liées aux actifs d'Alençon Ouest et Haute Eclairé pour 11,3 millions d'euros ;
- le remboursement par anticipation des crédits-bails de Tourinvest, Melessinvest et Arcinvest, en vue de leur option SIIC pour un total de 1,5 million d'euros ;
- le remboursement par anticipation des dettes des opérations de Gaudens, Saint-Lô, Istres 1, deux emprunts de Foncière Sépric, en raison de leurs taux d'intérêts élevés, pour un montant global de 11,2 millions d'euros (Istres 1 et Saint-Lô ont été refinancés depuis à des taux d'intérêts plus bas) ;
- le remboursement des crédits relais de TVA et crédits promoteurs pour 6,1 millions d'euros ;
- le remboursement de capital sur le périmètre historique pour 18,2 millions d'euros.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2015 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/2015

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	361	-	-	17 385	-	42 418	60 164
Emprunts bancaires	9 894	10 629	12 196	12 115	48 795	81 929	175 557
Encours de crédit-bail	9 205	9 183	8 829	11 251	6 191	27 393	72 052
Total	19 459	19 812	21 025	40 751	54 986	151 740	307 773

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2015, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 67,50 % jusqu'au 30/12/2018 puis ce ratio doit rester inférieur à 65 % ; et le DSCR supérieur à 145 %, conditions remplies au 31 décembre 2015 ;
- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sépric, d'un montant global de 4,2 millions d'euros, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60 %. Cette condition est respectée par Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015 ; et
- l'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60 %, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110 % et 135 %. Ces conditions sont respectées au 31 décembre 2015.

2.3.3.2. Couverture du risque de taux

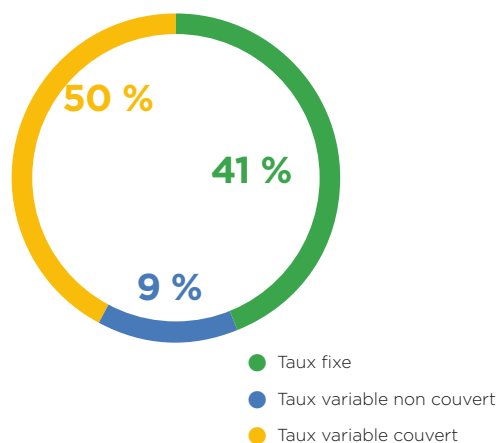
Au 31 décembre 2015, la dette à taux fixe et couverte représentait 92 % du capital restant dû de 307,8 millions d'euros :

- 125,0 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 41 % de la dette ;
- 182,8 millions d'euros, soit 59 % de l'endettement, était à taux variable, couvert par des instruments financiers à hauteur de 155,5 millions, soit 85 % de la dette à taux variable.

RISQUE DE TAUX INTÉRÊT AU 31/12/15

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	125 010	182 764	307 773

RÉPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CRÉDIT-BAIL AU 31 DÉCEMBRE 2015



ENDETTEMENT NET PAR ÉCHÉANCE ET TYPOLOGIE

Au 31/12/2015

	Actifs financiers	Trésorerie	JV Instruments financiers actifs	Total actifs financiers (a)		Dettes financières (b)		Exposition nette avant couverture (c)=(a)-(b)		CRD ⁽¹⁾ couvert (d)	Exposition nette après couverture (c)=(a)-(b)	
<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	661	45 911	-	46 572	-	125 010	182 764	(78 438)	(182 764)	155 480	(78 438)	(27 284)
De 1 à 2 ans	-	-	-	-	-	117 869	170 461	(117 869)	(170 461)	149 598	(117 869)	(20 863)
De 3 à 5 ans	-	-	-	-	-	80 231	126 561	(80 231)	(126 561)	89 649	(80 231)	(36 912)
Plus de 5 ans	15 149	-	-	15 149	-	74 641	77 182	(59 492)	(77 182)	45 279	(59 492)	(31 903)
Total	15 810	45 911	-	61 721	-	125 010	182 764	(78 438)	(182 764)	155 480	(78 438)	(27 284)

INSTRUMENTS FINANCIERS

Nature	Date de maturité	Montant couvert	JV 31/12/15
Cap à 4,3 % désactivant à 6,1 % sur Euribor 03 M + Floor à 3,65 % activant à 2,5 % sur Euribor 03 M	30/09/16	1 991	(54)
Cap à 4,3 % désactivant à 6,65 % sur Euribor 03 M + Floor à 3,75 % activant à 2,7 % sur Euribor 03 M	02/01/17	3 021	(143)
Swap de taux - taux fixe à 1,76 %	01/04/19	8 038	(438)
Swap de taux - taux fixe à 0,42 %	26/05/25	1 959	15
Swap de taux - taux fixe à 0,62 %	05/05/27	6 526	(20)
Swap de taux à 2,905 %	01/07/16	8 955	(202)
Swap de taux à 1,47 %	28/06/19	40 000	(1 067)
1,4 % - Floor 1 % sur Euribor 03 M	30/12/16	3 715	(94)
1,4 % - Floor 1 % sur Euribor 03 M	30/12/16		
2,535 % vs Euribor 03 M (si Euribor 03 M > 1 %) ; 3,535 % - Euribor 03 M (si Euribor 03 M < 1 %)	29/03/29	15 103	(2 415)
Swap de taux à 1,95 %	29/09/23		
Swap de taux à 0,82 %	30/09/24	2 660	(45)
Swap de taux à 0,8 %	16/09/24	3 056	(60)
Swap de taux - taux fixe à 0,355 %	18/06/22	1 506	(1)
Swap de taux - taux fixe à 0,34 %	07/07/22	1 387	(2)
Swap de taux - taux fixe à 0,35 %	05/05/22	1 532	(2)
Swap de taux à 0,78 %	01/07/24	7 859	(148)
Swap de taux à 0,97 %	01/07/24	2 349	(61)
Swap de taux à 0,97 %	15/07/24	2 036	(60)
Swap de taux à 0,78 %	15/07/24	2 018	(37)
Swap de taux à 0,81 %	30/09/24	1 768	(30)
Tunnel de taux à 1,5 % - 4,5 %	05/08/16	10 000	(124)
Swap de taux à 1,42 %	31/03/17	10 000	(202)
Cap de taux à 4,5 %	05/07/16	10 000	-
Cap de taux à 4,5 %	04/04/16	10 000	-
Total		155 480	(5 190)

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

2.3.3.3. Ratios financiers d'endettement

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

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Endettement net retraité ⁽¹⁾	266 724	205 169
dont trésorerie et découverts bancaires	(45 699)	(70 626)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(4 476)	(4 513)
dont instruments de couverture	5 190	5 896
Endettement net hors instruments de couverture	261 534	199 273
Valeur des immeubles (hors droits)	606 005	511 102
Ratio Loan to Value	43,2 %	39,0 %

(1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (4,5 millions d'euros au 31/12/15 et au 31/12/14).

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

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Résultat opérationnel courant avant JV	28 707	26 857
Coût de l'endettement financier net	(8 287)	(8 093)
Ratio ICR	3,46	3,32

2.3.4. Sources de financement attendues

Le Groupe continuera à recourir, de manière maîtrisée à des financements bancaires, sous forme d'emprunts ou de crédit-bail immobilier.

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

Néant.

2.4. FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts	27 214	26 607
Variation du besoin en fonds de roulement et impôts	(3 130)	(9 244)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	24 084	17 363
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(36 669)	(25 207)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(12 342)	60 500
Variation de trésorerie	(24 927)	52 656
Trésorerie d'ouverture	70 626	17 970
Trésorerie de clôture	45 699	70 626
Variation de trésorerie	(24 927)	52 656

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2015 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Il a été procédé aux acquisitions de deux retail parks à Loches (37) en date du 2 février 2016 et à Lempdes (63) en date du 26 février 2016.

2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

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



3

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

- | | | | |
|--|----|---|----|
| 3.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance..... | 36 | 3.4. Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux..... | 43 |
| 3.2. Déclarations concernant les mandataires sociaux..... | 42 | 3.5. Intérêts des salariés dans le capital social | 47 |
| 3.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale..... | 42 | 3.6. Opérations avec les apparentés..... | 47 |

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

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions. Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance (un organigramme présente le contrôle de l'émetteur au chapitre 7.1.3).

3.1.1. Gérance

3.1.1.1. Composition

A la date d'enregistrement du Document de Référence, la gérance est confiée à Monsieur Éric Duval et à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux à savoir Monsieur Éric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Duval en qualité de Directrice Générale).

3.1.1.2. Information sur les gérants



Éric 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.

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

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 7, avenue du 11 novembre 1918 à Meudon (92190), 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 & Commerce. Le Président de la société Duval Gestion est Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval en est la Directrice Générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1.4. Fonctionnement de la Gérance (article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en 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 statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

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

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

3.1.2. Conseil de Surveillance

3.1.2.1. Composition

A la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte 15 membres :

- Christian Louis-Victor, membre indépendant, (Président)¹
- Lydia Le Clair
- Jean-Hubert Moitry, membre indépendant,
- Thierry de Haynin, membre indépendant,
- Eric Ranjard, membre indépendant,
- Gonzague de Villèle, membre indépendant, nommé à l'occasion de l'entrée de Banque Populaire Val de France dans le capital de la Société,
- Jean-Michel Boukhers, membre indépendant,
- La société Suravenir, représentée par Humbert de Fresnoye, membre indépendant,
- Philippe Vergely,
- Bernard Robbe, membre indépendant,
- Philippe Graff, membre indépendant,
- Marie Tournier, membre indépendant,
- La société Predica, représentée par Chantal du Rivau
- Christophe Aubin, nommé à l'occasion de l'entrée de la société Predica dans le capital de la Société.
- Pierre-André Périssol, membre indépendant

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

Pour une description des critères d'indépendance, voir le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent qui figurent respectivement aux paragraphes 10.2 et 10.3.

3.1.2.2. Information sur les membres du Conseil de surveillance



Christian Louis-Victor, 67 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison

dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président-Directeur Général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Epargne et crée en 2006 la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe Natixis/BPCE.

Christian Louis-Victor est Président Directeur Général de GEGC, Vice-président du Conseil d'Administration et Président du comité d'audit de Surassur (société de réassurance du Groupe Caisse d'Epargne) et Président de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières ESPI.

Par ailleurs, Christian Louis-Victor est également Président de l'Union Des Maisons Françaises, Président fondateur de l'Union Européenne des Fédérations de Constructeurs de Maisons Individuelles, Président des salons du logement au Comité des Expositions de Paris.

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



Lydia Le Clair, 50 ans, expert-comptable, a débuté sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice Générale du Groupe Imfined.

Madame Lydia Le Clair est domiciliée 272 avenue du Général Patton à Rennes (35700).



Jean-Hubert Moitry, 55 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 Ereo Conseil (conseils et prestations dans le domaine de l'investissement immobilier).

Monsieur Jean-Hubert Moitry est domicilié au 4 rue de Galliéra à Paris (75116).

¹ M. Louis-Victor est Président du Conseil à compter du 18 mars, en remplacement de M. Jouailllec démissionnaire.



Thierry de Haynin, 55 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 Thierry de Haynin est domicilié 1 chemin de Barrauraz à Commugny (1291), en Suisse.



Éric Ranjard, 70 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, Eric Ranjard a débuté sa carrière professionnelle en tant qu'ingénieur projet, Directeur de l'expansion au sein de la SEGECE (Société d'Etudes et de Gestion de

Centres d'Équipement), opérateur et gestionnaire de sites commerciaux, filiale de la Compagnie Bancaire. Il devient Président Directeur Général de SEGECE Promotion en 1992, puis Directeur Général adjoint de SEGECE en 1994. En 1997, il occupe la Vice-présidence et la Direction Générale de la SEGECE, au sein du groupe Paribas.

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

Depuis 2008, il occupe le poste de Président d'Unibail Rodamco Participations.

Eric Ranjard est également Président du Conseil National des Centres Commerciaux depuis 2003 et Président du Jury des Janus du Commerce (Institut Français du Design) depuis 2005. Il est chevalier de l'Ordre National du Mérite et a été nommé au grade de chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur, lors de la promotion du 31 décembre 2010.

Monsieur Eric Ranjard est domicilié 10 bis rue Vavin, 75006 Paris.



Gonzague de Villèle, 63 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.

Monsieur Gonzague de Villèle est domicilié 9 avenue Newton, 78180 Montigny le Bretonneux.



Jean-Michel Boukhers, 67 ans, Ingénieur diplômé de l'IPF, a rejoint en 1971 la SCO, Société de Coordination et d'Ordonnancement, intervenant sur les projets de bâtiments et sur les infrastructures linéaires dont il est Président-Directeur Général depuis 1995.

Depuis 1986 il assume également les fonctions de Directeur Général de la SCO Afrique Centrale au Cameroun et d'AFI SCO au Tchad et est Gérant de SCO Afrique de l'Ouest en Côte d'Ivoire.

Depuis 2010, M. Boukhers est Vice-Président de SCET International, filiale de la SNI du groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

Il possède une vaste expérience de l'immobilier commercial et de nombreuses références en projets de centres commerciaux et de ZAC de centres villes.

Il a été ordonné Chevalier de la Légion d'Honneur en 2006 et de l'Ordre National du Mérite français en 2010. Il a été, par ailleurs, médaillé de l'Ordre du Mérite au Gabon en 2002 et de l'Ordre du Lion au Sénégal en 1998.

Monsieur Jean-Michel Boukhers est domicilié 27 rue Louis Vicat, 75015 Paris.

La société Suravenir est une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, ayant son siège social 232 rue Général Paulet, 29200 Brest, immatriculée sous le numéro 330 033 127 RCS Brest. La société Suravenir est représentée au Conseil de Surveillance par Humbert de Fresnoye.



Humbert de Fresnoye, 63 ans, représentant la société Suravenir au sein du Conseil de Surveillance, est Statisticien des Universités de Paris et membre diplômé de l'Institut des Actuaire.

Après avoir débuté sa carrière à la CNP puis aux Mutuelles du Mans, il rejoint le groupe Crédit Mutuel Arkéa en 1986, au sein de Suravenir, la filiale d'assurance vie du Groupe en tant que Directeur puis Directeur Général.

De 1992 à 2001 il exerce les fonctions de Directeur Général Adjoint du Crédit Mutuel de Bretagne puis de Directeur Général délégué à la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne jusqu'en 2006. A la même période, entre 2002 et 2006, il est en charge de la Direction de la Caisse de Bretagne de Crédit Agricole Mutuel.

En 2006, il est nommé Directeur Général de la Compagnie Financière du Crédit Mutuel et, en 2008, Directeur Général délégué du Groupe Crédit Mutuel Arkéa, en charge du pôle produits.

Monsieur Humbert de Fresnoye est domicilié 232 rue du général Paulet 29200 Brest.



Philippe Vergely, 75 ans, est diplômé de l'Ecole Polytechnique et d'études générales de sciences économiques. Il débute sa carrière comme Inspecteur à la Société Générale, puis exerce différentes fonctions au sein du Groupe Francis Bouygues : Chef des services juridique et financier, Assistant du Président, Secrétaire Général de la société civile immobilière Tour Fiat. Il est, entre 1973 et 1975, Directeur du département bureaux de Mackenzie Hill. De 1975 à 1977, il est associé gérant pour la France du groupe américain Trammell Crow. Il crée, en 1977, le Groupe Sépric et devient Directeur Général de Sépric France en 1978. Il est également Président de la SAS Pentagone Holding depuis 1998. Monsieur Philippe Vergely est domicilié 39 boulevard de Montmorency, 75016 Paris.



Bernard Robbe, 74 ans, ancien Président-Directeur Général de la société Sépric Conseil, est actif depuis plus de 30 années dans la conception et la réalisation de parcs d'activités commerciales.

Monsieur Bernard Robbe est domicilié 54 avenue Jean Jaurès, 69370 Saint-Didier au Mont-d'Or.



Philippe Graff, 58 ans, est diplômé de l'institut des Hautes Etudes Commerciales de Bruxelles. Il est ancien dirigeant d'un Groupe de sociétés actives dans la distribution dans le secteur de l'équipement de la maison, et dont les magasins étaient essentiellement implantés en Zone d'activités commerciales.

Monsieur Philippe Graff est domicilié 60 Grand-Rue à Luxembourg (L1660), Luxembourg.



Marie Tournier, 40 ans, Diplômée de l'EDHEC Business School et d'un MBA de la Loyola Marymount University de Los Angeles.

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

Madame Marie Tournier est domiciliée 10 rue Vauvilliers, 75001 Paris.

Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, est le 2^e assureur vie en France.

Predica est une société anonyme ayant son siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris, immatriculée sous le numéro RCS Paris 334 028 123. La société Predica est représentée au Conseil de Surveillance par Chantal du Rivau.



Chantal du Rivau, 61 ans, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Groupe des Populaires d'Assurances (GPA) en charge de la gestion du patrimoine immobilier, puis a exercé cette mission pour la Compagnie d'Assurances « La France » et le groupe Mornay (Klésia). En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. A partir de 1998, elle prend en charge également l'immobilier d'exploitation de Predica. En 2009, elle rejoint la holding « Crédit Agricole Assurances » pour gérer le portefeuille immobilier de l'ensemble des filiales.

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

Madame Chantal du Rivau est domiciliée 100 bis rue du Cherche-Midi, 75006 Paris.



Christophe Aubin, 47 ans, est Directeur Adjoint des investissements au sein du Groupe Crédit Agricole Assurances depuis septembre 2010. Auparavant, Christophe Aubin a occupé différents postes dans plusieurs secteurs : Il a commencé sa carrière

à la Direction de la stratégie d'EDF en octobre 1992. Puis il a intégré la Direction Financière d'EDF en 1996 où il fut responsable de la gestion actifs-passifs. En 2001 il entre au sein du Cabinet Ernst & Young en qualité de senior manager sur des missions de gestion des risques. En 2003 il devient responsable de la recherche quantitative pour Allianz Global Investors France. En 2006 il entre au Fonds de Réserve pour les Retraites comme responsable du département stratégie d'Investissement. En 2008 il y est nommé Directeur Adjoint des opérations et Directeur des risques. Christophe Aubin est diplômé des Universités Toulouse I et III en économie et en sciences.

Monsieur Christophe Aubin est domicilié 45 bis rue du RPC Gilbert 92600 Asnières.



Pierre-André Périssol, 68 ans, président du Conseil d'Administration de l'Agence Française de développement jusqu'en 2013 est ancien élève de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

Au cours de sa carrière, monsieur Périssol a notamment fondé le Crédit Immobilier de France (1990-1995) et le groupe Arcade (1977-1995). Il commence en parallèle une carrière politique à partir de 1983 où il sera successivement conseiller de Paris (1983-1993), adjoint au Maire de Paris (1989-1993), Maire de Moulins (depuis 1995), Président de la communauté d'agglomération de Moulin (depuis sa création en 2001), député de l'allier (1993-1995 et 2002-2007) et Ministre du logement (1995-1997).

3.1.2.3. Nomination et cessation des fonctions des membres du Conseil de Surveillance

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

La durée de leurs fonctions est de quatre années.

A la date d'enregistrement du Document de Référence, les mandats actuels des membres du Conseil expirent à l'issue des assemblées générales annuelles statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 pour treize d'entre eux, et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour deux d'entre eux.

3.1.2.4. Fonctionnement du Conseil de Surveillance (article 17 des statuts)

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

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

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

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC).

3.1.2.5. Comités émanant du Conseil de surveillance

Comité d'Audit

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

Compte tenu de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le Conseil a constitué en son sein un Comité d'Audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur, et ce dans le respect de l'article L.823-19 précité.

Le Comité d'Audit est composé de trois à six membres désignés par le conseil, et choisis parmi les seuls membres du conseil, dont au moins un tiers sont qualifiés d'indépendants. Les membres actuels du Comité d'Audit sont les suivants : Monsieur Christian Louis-Victor, nomination le 28 avril 2014. Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 27 mars 2014, Monsieur Christophe Aubin, nomination le 11 décembre 2014.

Le Comité d'Audit est présidé par Monsieur Christian Louis-Victor.

Comité d'Investissement

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

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

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

Les membres actuels du Comité d'Investissement sont :

- Monsieur Eric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Hubert Moitry, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- la société Suravenir, représentée par M. Pascal Frelaux, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014.

Le Comité d'Investissement est présidé par Monsieur Eric Ranjard depuis le 26 juin 2015 en suite de la démission de Monsieur Jean-Hubert Moitry de ses fonctions de Président du Comité.

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

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

Comité des rémunérations

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

Le Comité depuis la modification du règlement intérieur intervenu le 29 septembre 2014 est composé de maximum cinq (5) membres choisis, parmi les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

- Monsieur Humbert de Fresnoye, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,
- Monsieur Thierry de Haynin, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,
- Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014.

Le Comité des rémunérations est présidé par Monsieur Humbert de Fresnoye.

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou à la demande du Conseil de Surveillance ou de son Président.

Les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance et de ses Comités mis en place sont plus amplement définies au règlement intérieur annexé au présent Document de Référence.

3.1.3. Liste des mandats des mandataires sociaux

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

3.1.4. Associé commandité

3.1.4.1. Identité

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Duval ;

- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la Société associée commandité ; ou
- dès lors que à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée Générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme,
- les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en Assemblée Générale extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.
- Sous réserve des dispositions des articles L.221-15 et L.221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité y compris en cas de transformation en une autre forme sociale de la Société, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et au boni de liquidation. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

3.1.5. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté, à l'occasion de sa réunion du Conseil de Surveillance du 29 septembre 2014, un nouveau règlement intérieur, tenant compte des modifications statutaires décidées par l'Assemblée Générale du 30 juillet 2014.

Le Conseil de Surveillance a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com). Pour une description détaillée de l'application et du respect par la Société du Code MiddleNext, voir le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques en annexe au présent Document de Référence.

Le Conseil de Surveillance a en particulier pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

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

Recommandations	Respect par la société
R1 : Cumul contrat de travail et mandat social	Non applicable
R2 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Non applicable – la rémunération des gérants est fixée dans les statuts
R3 : Indemnités de départ	Non applicable
R4 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable
R5 : Stock options et attribution gratuite d'actions	Oui
R6 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	Oui
R7 : Déontologie des membres du Conseil	Information visée par cette recommandation transmise aux membres du Conseil de Surveillance
R8 : Composition du Conseil – Présence de membres indépendants au sein du Conseil	Oui
R9 : Choix des administrateurs	Oui
R10 : Durée des mandats des membres du Conseil	Oui
R11 : Information des membres du Conseil	Oui
R12 : Mise en place de Comités	Oui
R13 : Réunions du Conseil et des Comités	Oui
R14 : Rémunération des administrateurs	Oui
R15 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	Oui

3.2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

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

3.3.1. Conflits d'intérêts potentiels

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

Patrimoine & Commerce et Imfined sont liés par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées (voir paragraphe 10.4) et au point 8.31 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Ces comptes figurent au point 5 du Document de Référence.

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

- (i) a adopté un règlement intérieur (voir paragraphe 10.5), qui fixe notamment les décisions de la gérance soumises à l'avis préalable du Conseil de Surveillance ;
- (ii) a adopté une charte du membre du Conseil de Surveillance ;
- (iii) a créé lors de sa réunion du 27 janvier 2011, un comité d'investissement qui formule des avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement importantes (voir paragraphe 3.1.2.5) ; et
- (iv) est composé d'une majorité de membres indépendants.

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

La nomination de Monsieur Gonzague de Villèle, directeur général de Banque Populaire Val de France, en qualité de membre du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce résulte de l'accord d'investissement conclu entre Banque Populaire Val de France et Patrimoine & Commerce, aux termes duquel Banque Populaire Val de France s'était engagé à souscrire à une augmentation de capital de la Société pour un prix de souscription de 20 millions d'euros. Cet accord prévoyait également la présence de Monsieur Alain Dolleans, Directeur Développement Immobilier de Banque Populaire Val de France, au comité d'investissement de la Société.

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

Les nominations de Messieurs Philippe Vergely, Bernard Robbe et Philippe Graff en qualité de membres du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce résultent des accords conclus avec les familles Vergely et Robbe

dans le cadre du rapprochement entre Foncière Sépric et Patrimoine & Commerce.

Les nominations de Madame Victoire Costa de Beauregard et Predica, représentée par Madame Chantal du Rivau, par l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 juillet 2014 ont été proposées par la société Predica à l'occasion de son entrée dans le capital de la Société. Predica a demandé à disposer de deux sièges au Conseil de Surveillance tant qu'elle détiendra au moins 15 % du capital de la Société et un siège tant qu'elle en détiendra au moins 5 %. Madame Chantal du Rivau a également été nommée dans chacun des comités émanant du Conseil de Surveillance. Monsieur Christophe Aubin a été proposé par la société Predica pour remplacer Madame Victoire Costa de Beauregard au sein du Conseil de Surveillance de la Société suite à la démission de cette dernière.

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

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

3.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX

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.

3.4.1. Principes de rémunération des mandataires sociaux

3.4.1.1. Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, intégrant une rémunération fixe fixée à l'article 14.1 des statuts, et une rémunération variable fixée à l'article 14.2 (i) et (ii).

Rémunération fixe (article 14.1 des statuts)

Aux termes des statuts en vigueur à la date d'enregistrement du Document de Référence, la rémunération fixe annuelle sera d'un montant de 200 000 euros, hors taxes, indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois

le 1^{er} janvier 2011 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence est le dernier indice Syntec connu au 1^{er} janvier 2010 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision. La rémunération fixe annuelle est payée par douzième, mensuellement, dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

Rémunération variable (article 14.2 des statuts)

Aux termes des statuts en vigueur à la date d'enregistrement du Document de Référence, la rémunération variable est déterminée sur la base des trois éléments suivants :

- (i) la progression de l'EBITDA consolidé du Groupe formé par la Société et ses participations entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA de l'exercice N-1 retraité
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et
- (iii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées.

Aux termes de ces statuts :

« 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 40 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 40 millions et un centime d'euros et 120 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 120 millions et un centime d'euros ;

Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Pour le point (iii), la rémunération variable représentera 0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières, sous réserve qu'ils dégagent une plus-value.

On entend par « valeur des investissements », le montant des investissements réalisés directement par la Société ou ses participations dans le cadre de leur développement avec les précisions suivantes :

- a) En cas d'acquisitions immobilières, il 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 & 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 des dites 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.

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 d'enregistrement du Document de Référence seraient de 40,3 millions d'euros en remplacement de 40,0 millions d'euros et de 121,1 millions d'euros en remplacement de 120,0 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 d'enregistrement du Document de Référence est de 0,22 million d'euros.

Les rémunérations perçues par la Gérance en application de ces dispositions statutaires sont détaillées au paragraphe 3.4.2 ci-après.

3.4.1.2. 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.

3.4.1.3. Associé commandité

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

3.4.2. Montant des rémunérations versées

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société. Les dirigeants mandataires sociaux sont les gérants de la Société.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du Conseil de Surveillance, Monsieur Alain Dolléans, censeur du Conseil et M. Pascal Freleau, membre du Comité d'Investissement.

Enfin l'associé commandité reçoit un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution. Il a ainsi perçu un dividende précipitaire de 186 127,48 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Remarque liminaire : les chiffres ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À LA GÉRANCE

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Rémunération fixe (article 14.1) des statuts	220	152
Rémunération variable (article 14.2.i)	-	-
Rémunération variable (article 14.2.ii)	499	64
Rémunération variable (article 14.2.iii)	2	12
Total	721	228

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la rémunération variable attachée à la réalisation d'investissements a été attribuée, au sein de la Gérance, à Duval Gestion ; Monsieur Éric Duval ayant perçu 37,5 % de la rémunération fixe.

Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Des jetons de présence pour un montant brut de 0,14 million d'euros ont été comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
E. Ranjard	27	29
T. de Haynin	6	14
J.-H. Moitry	4	14
J.-J. Ory	-	4
G. de Villele	4	8
L. Leclair	12	18
C. Louis-Victor	12	12
Suravenir	4	10
J.-M. Boukhers	8	8
P. Vergely	8	14
B. Robbe	8	10
P. Graff	8	14
M. Tournier	8	4
V. Costa de Beauregard	-	-
C. Aubin	8	-
Predica	12	4
P.-A. Perissol	6	-
A. Dolleans ⁽¹⁾	-	10
P. Freleau	4	2
Total	139	195

⁽¹⁾ Censeur.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

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.

Il n'existe aucune clause de non-concurrence, ni d'indemnité de départ stipulée au profit d'un membre de la Gérance et/ou du Conseil de Surveillance.

3.4.3. Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance

Actions de performance attribuées au cours d'un précédent exercice – Principales conditions de cession de ces actions :

Par décision de la Gérance 100 000 actions gratuites ont été attribuées sous conditions de performance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, en application de l'AG du 6 juin 2012 et des décisions du Conseil de Surveillance.

L'attribution des actions aux bénéficiaires étant devenue définitive à l'issue d'une période d'acquisition de 2 ans, calculée à compter du 3 décembre 2012, il a été procédé, en date du 3 décembre 2014 à l'attribution de 50 000 actions à la société Duval Gestion et 50 000 actions à Monsieur Dominique Jouaillec.

Les actions attribuées gratuitement à chaque bénéficiaire doivent impérativement faire l'objet d'une inscription au nominatif dans les livres d'un intermédiaire habilité pendant toutes les périodes de conservation des actions pendant laquelle lesdites actions seront indisponibles.

Les bénéficiaires devront conserver leurs actions pendant une période minimale de 2 ans à compter de la date d'attribution définitive de leurs titres, soit jusqu'au 3 décembre 2016.

En application des dispositions de l'article L.225-197-1 II du Code de commerce, dernier alinéa, le Conseil de Surveillance du 14 novembre 2012, sur recommandation du comité des rémunérations, a décidé que chacun des bénéficiaires devra conserver (au nominatif) 25 % des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de ses fonctions.

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 n'est devenue disponible au cours de l'exercice.

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 raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

3.4.4. Engagements de retraite et 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.

3.5. INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL

Néant.

3.6. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les conventions et opérations, décrites ci-dessous, ainsi que leurs modalités ont été approuvées par les organes sociaux compétents, et sont mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes qui figurent au paragraphe 10.4.

3.6.1. Transactions avec les parties liées

Les différentes transactions avec les parties liées figurent au point 8.31 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Ces comptes figurent au point 5 du Document de Référence.

3.6.2. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2015)

Ce rapport figure dans le paragraphe 10.4. du Document de Référence.



4

FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

4.1. Risques liés à l'activité de la Société et de son Groupe.....	50	4.4. Risques liés à la Société.....	55
4.2. Risques liés à l'exploitation de la Société et de son Groupe.....	52	4.5. Risques de marché.....	56
4.3. Risques liés aux actifs de la Société.....	53	4.6. Assurance et couverture des risques.....	57

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document de Référence (le « 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 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 & Commerce, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Patrimoine & Commerce est notamment influencée par le niveau de l'activité économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc les perspectives de développement de Patrimoine & Commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers des baux de Patrimoine & Commerce ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce ;
- la capacité de Patrimoine & Commerce à augmenter les loyers — voire à les maintenir — à l'occasion des renouvellements de baux dépendra principalement du niveau du chiffre d'affaires de ses locataires, qui dépendront en partie des conditions économiques ;
- l'évolution du chiffre d'affaires des locataires aura également un impact sur la part variable des loyers ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Patrimoine & Commerce, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part,

de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés, les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires ;

- la rentabilité de l'activité locative de Patrimoine & Commerce dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Patrimoine & Commerce à revoir à la baisse les conditions locatives,
- le niveau des revenus locatifs de Patrimoine & Commerce et ses résultats, la valeur du patrimoine détenu au travers de ses filiales et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

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'intérêt. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. 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 fixés.

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 & 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 & 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.

4.1.5. Risques liés à la promotion immobilière

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

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

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

4.1.6. Facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur

Néant.

4.2. RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ 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 & 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, le résultat d'exploitation et la rentabilité de Patrimoine & 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. À 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 6 % des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 15 %, 21 % et 32 % 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 construction, 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 construction, de restructuration et de rénovation.

4.2.3.2. Risques liés à un éventuel remplacement d'Imfined

La société Imfined assure en partie 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

Le Groupe bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir la valeur de ses actifs, les revenus qu'ils procurent et sa responsabilité civile.

Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre intégrant la totalité des actifs composant le portefeuille de Patrimoine & Commerce. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de

négociation d'Imfined, qui assure le property management du portefeuille d'actifs.

Le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que le Groupe ne soit plus en mesure de maintenir des couvertures d'assurance en adéquation avec les risques à couvrir, à un coût acceptable. Ceci serait alors susceptible d'avoir des conséquences significativement négatives sur la situation financière et les résultats dégagés par le Groupe.

De même, l'évolution du marché des assurances pourrait faire que certains types de risques encourus par le Groupe en général ou certains de ses actifs en particulier ne soient plus considérés par les compagnies d'assurance comme des risques assurables ou bien que leur niveau de couverture soit revu à la baisse ou insuffisant.

En dernier lieu, le Groupe pourrait être confronté au risque d'une défaillance systémique du marché de l'assurance ou à la défaillance isolée de l'un de ses assureurs, se traduisant par une incapacité totale ou partielle de se voir verser les indemnités lui revenant.

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 assumer 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 propose. 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 LIÉS AUX ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

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 & Commerce. Cette politique comporte des risques, notamment :

- Patrimoine & Commerce pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou 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 & 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 pouvant 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 lui 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 doit 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 de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats.

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 considérés 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 niveau 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 & 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 & 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 & 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 légionnelle. 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 Etablissements 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

L'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, lui permet de bénéficier d'une exemption de l'impôt sur les sociétés pour la partie de ses actifs immobiliers répondant aux critères requis par ce régime SIIC. Le bénéfice du régime SIIC nécessite toutefois qu'un certain nombre de critères, notamment en termes d'actionnariat, soient remplis. A la date d'enregistrement du Document de Référence, ces critères sont remplis mais la Société ne peut être assurée que ceux-ci pourront être respectés de manière continue dans le futur ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

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 LIÉS À LA SOCIÉTÉ

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 sur la fidélité de ses mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants, et en particulier Monsieur Éric Duval. Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes 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 & 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 & 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 & Commerce pourrait affecter son activité, et le service de cet endettement l'expose à des risques spécifiques de fluctuation des taux d'intérêt. Patrimoine & 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 & Commerce l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi :

- les frais financiers supportés par Patrimoine & 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 & Commerce, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat.

4.4.3. Risques de conflit d'intérêt

Monsieur Éric 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 Éric 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).

Patrimoine & 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 (cf. 3.3.1). A titre personnel, Monsieur Éric Duval entend proposer à Patrimoine & 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 & 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 & Commerce puissent néanmoins prétendre que des situations de conflits d'intérêts entre les différentes sociétés précitées et/ou Monsieur Éric Duval sont à l'origine de dommages pour Patrimoine & Commerce, ce qui pourrait avoir des conséquences négatives sur l'image de Patrimoine & 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 1.5.3 du 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.

4.4.5. Risques liés au régime « SIIC »

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales ont opté pour le régime « SIIC » le 1^{er} juillet 2011, ce qui les exonère de l'impôt sur les sociétés à compter de cette date. Par ailleurs, douze filiales supplémentaires de Patrimoine & Commerce ont également opté pour le régime SIIC au cours des exercices 2013, 2014 et 2015.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce est soumis à l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts.

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

4.5. RISQUES DE MARCHÉ

4.5.1. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt est exposée au point 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Ces comptes figurent au chapitre 5 du Document de Référence. Par ailleurs, les risques liés à l'endettement de la Société sont exposés au point 4.2 du même chapitre.

4.5.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est exposé au point 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Ces comptes figurent au chapitre 5 du Document de Référence.

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. En 2015, la Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et les impôts, a été supérieure

au service normatif de la dette¹. Ainsi, avec un solde de trésorerie de 45,9 millions d'euros au 31 décembre 2015, et au regard des échéances d'emprunts et de crédits-bails présentées au paragraphe 2.3.3.1, le Groupe ne présente pas de risque de liquidité à court terme.

4.5.3. Risque de change

À la date d'enregistrement du 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. Risques pays

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

¹ Le service normatif de la dette comprend les intérêts et les amortissements à l'exception des levées d'option anticipées sur les crédit-bails, et remboursement anticipés d'emprunt ou de crédits court terme (crédits relais de TVA et crédits promoteurs).

4.6. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

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 : vols, dégâts des eaux, incendies, bris de glace, bris de machines, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux.

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

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

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

Le Groupe a conclu en janvier 2010 un contrat cadre avec la compagnie Axa. Il concerne 33 immeubles à la date d'enregistrement du Document de Référence mais l'ensemble des immeubles concernés par une souscription directe d'assurance par le Groupe est appelé à terme à rentrer dans le périmètre de ce contrat. Les garanties prévues par ce contrat cadre sont présentées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU DES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CONTRAT-CADRE AXA

Événements 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
Autres dommages	À concurrence de la valeur des bâtiments + des frais et pertes avec une limitation d'indemnité de 2 500 K€
Vols et détériorations immobilières suite à un vol, bris de glaces	500 K€ par sinistre
Dommages électriques	100 K€ par sinistre
Responsabilité civile :	
Dommages corporels	6 098 K€ par sinistre
Dommages matériels et immatériels	• 1 067 K€ par sinistre causé par un accident, un incendie ou une explosion • 305 K€ par sinistre causé par l'eau • 15 K€ par sinistre consécutif à un vol
Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle	305 K€ par année sans dépasser 152 K€ par sinistre

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.

Sur les 74 immeubles détenus au 31 décembre 2015 :

- 29 immeubles sont assurés par le contrat cadre de la compagnie Axa ;

- 14 immeubles sont assurés par le Groupe Boitet ;
- 11 par les assurances des crédits bailleurs ;
- 16 par les assurances souscrites par les syndics des copropriétés dont ils font partie ;
- 2 par les ASL/AFULs ;
- 1 par l'assurance du preneur ;
- 1 par Covea Risk Co Assur.

Patrimoine & 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 (Police RCMS).

COURS DE
MUSIQUE
L'ACADÉMIE

COURS
ARTISTIQUES
L'ACADÉMIE

livre - musique & instrument
jeux éducatifs - loisirs créatifs



5

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2015

5.1. Introduction.....	60	5.7. Estimations et jugements comptables déterminants.....	74
5.2. États financiers.....	60	5.8. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie.....	74
5.3. Notes annexes à l'information financière consolidée.....	64	5.9. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels.....	91
5.4. Principales méthodes comptables du Groupe.....	68		
5.5. Gestion des risques financiers.....	73		
5.6. Segment opérationnel.....	74		

5.1. INTRODUCTION

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

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

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

En 2012, la Société a initié son rapprochement avec Foncière Sépric par l'apport à Patrimoine & Commerce de 61,73 % du capital de Foncière Sépric par les familles Vergely et Robbe. Cette opération s'est conclue au cours du premier semestre 2013, par une offre publique mixte sur le solde du capital de Foncière Sépric.

Par ailleurs, en août 2014, Patrimoine & Commerce a réalisé une augmentation de capital de 47,4 millions d'euros, réservée à Predica.

En février 2015, Patrimoine & Commerce a procédé à une augmentation de capital de 190 487 actions nouvelles en rémunération des apports de la SARL Du Beauvoir.

En juillet 2015, Patrimoine & Commerce a procédé à une augmentation de capital de 49 965 actions nouvelles en rémunération des apports de la Foncière Sépric.

Enfin, afin de simplifier la gestion du Groupe, Patrimoine & Commerce a fusionné avec Foncière Sépric par voie d'absorption. Cette fusion absorption a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2015. La Gérance de Patrimoine & Commerce en date du 28 juillet 2015 a constaté, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015, la réalisation définitive de la fusion.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 212 929 911,75 euros, divisé en 12 343 763 actions.

5.2. ÉTATS FINANCIERS

5.2.1. Bilan actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/15	31/12/14
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	606 005	510 242
Ecart d'acquisition	2	299	393
Immobilisations corporelles	3	6	11
Immobilisations incorporelles		-	5
Titres mis en équivalence	4	5 349	5 332
Actifs financiers	5/12	15 149	13 959
Impôt différé actif	14	-	116
Total des actifs non courants (I)		626 808	530 058
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers	6	661	943
Stocks et en-cours	7	400	400
Clients et comptes rattachés	8	16 639	12 965
Autres créances et comptes de régularisation	9	9 399	8 168
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	45 911	70 771
Total des actifs courants (II)		73 010	93 247
Actifs destinés à être cédés	1	-	860
Total de l'actif (I + II)		699 818	624 165

5.2.2. Bilan passif

En milliers d'euros

	Notes	31/12/15	31/12/14
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	11	212 930	208 782
Primes liées au capital	11	10 514	16 118
Réserve légale		1 298	1 081
Réserves consolidées		43 013	38 538
Résultat consolidé de l'exercice		26 624	9 335
Total des capitaux propres (part du Groupe) (A)		294 379	273 854
Intérêts minoritaires (B)		23 023	12 664
Total des capitaux propres (I) = (A + B)		317 402	286 518
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	293 335	261 507
Dépôts de garantie	13	5 810	4 652
Impôt différé passif	14	4 032	10 517
Autres passifs long terme	15	12 942	11 279
Total des passifs non courants (II)		316 118	287 955
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	34 672	28 965
Dettes fiscales et sociales	16	6 928	4 597
Dettes fournisseurs	17	9 575	6 005
Autres dettes	18	15 122	10 125
Total des passifs courants (III)		66 297	49 692
Total du passif (I + II + III)		699 818	624 165

5.2.3. État du résultat global

En milliers d'euros

	Notes	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Revenus locatifs	19	34 923	32 439
Charges locatives refacturables	20	(832)	(509)
Autres charges sur immeubles	21	(736)	(376)
Loyers nets		33 355	31 554
Charges externes et autres taxes	22	(3 739)	(3 421)
Charges de personnel	23	(1 081)	(1 960)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(7)	(7)
Autres produits et charges d'exploitation	22	179	691
Total charges et produits		(4 648)	(4 697)
Résultat opérationnel courant		28 707	26 857
Autres produits et charges opérationnels	24	(1 830)	(1 241)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	25	4 826	(3 657)
Quote part des sociétés mises en équivalence	4	(77)	(1 279)
Résultat opérationnel		31 626	20 680
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	26	352	111
Coût de l'endettement financier brut	26	(8 639)	(8 204)
Coût de l'endettement financier net	26	(8 287)	(8 093)
Autres produits et charges financiers	27	1 249	(3 016)
Impôts sur les résultats	28	2 314	482
Résultat net		26 902	10 053
Intérêts minoritaires		278	718
Résultat net (part du Groupe)		26 624	9 335
Résultat par action	29	2,17 ⁽¹⁾	0,88 ⁽²⁾
Résultat dilué par action	29	2,17	0,87
Résultat net		26 902	10 053
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		26 902	10 053
Dont : - part du Groupe		26 624	9 335
- part des intérêts minoritaires		278	718
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		12 287 257	10 584 752

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 février et le 28 juillet 2015 (cf. Note 11)

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 août et le 3 décembre 2014 (cf. Note 11)

5.2.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros

	Notes	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		26 902	10 053
<i>Retraitement :</i>			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	4	77	1 279
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4	200	271
Dotations nettes aux amortissements et PRC		106	376
Dépréciation des écarts d'acquisition	24	95	70
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	25	(4 826)	3 657
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	27	(1 245)	3 286
Plus ou moins-value de cession	24	(63)	(50)
Actualisation de la dette d'Exit Tax	27	-	60
Élimination des produits de dividendes		(5)	(6)
Coût de l'endettement financier net	26	8 287	8 093
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	28	(2 314)	(482)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		27 214	26 607
Impôts versés		(67)	(5 415)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(3 063)	(3 829)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		24 084	17 363
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles		(35 473) ⁽¹⁾	(30 162) ⁽²⁾
Cessions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles		917 ⁽³⁾	4 570 ⁽⁴⁾
Variation des prêts et créances financières consentis		(265)	379
Dividendes reçus		5	6
Incidence des variations de périmètre		(1 592) ⁽⁵⁾	-
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		(261)	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(36 669)	(25 207)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(10 629)	(7 818)
Dividendes versés aux minoritaires		(242)	(383)
Augmentation de capital	11	-	47 287
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	122
Augmentation/diminution des actions propres		(2)	(319)
Souscriptions d'emprunts	12	49 731	65 916
Remboursements d'emprunts	12	(37 643)	(35 804)
Intérêts financiers nets versés		(8 381)	(8 119)
Transactions entre actionnaires et minoritaires		(5 109) ⁽⁶⁾	-
Variations des comptes courants	5/12	(67)	(382)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(12 342)	60 500
Variation de trésorerie		(24 927)	52 656
Trésorerie d'ouverture	10	70 626	17 970
Trésorerie de clôture	10	45 699	70 626
Variation de trésorerie		(24 927)	52 656

(1) Principalement les acquisitions de L'Isle Adam, La Rochelle, Mulhouse, Epagny, Perpignan, Ecully, Cognac, Salon et Champniers.

(2) Principalement augmentation des constructions en cours de Sépric Promotion, Epagny, Salon et La Rochelle.

(3) Cession de l'immeuble Clerminvest.

(4) Cessions des immeubles de Metz et Montbéliard.

(5) Correspond à l'acquisition des titres de Haute Eclair et à la trésorerie acquise de Croix-Saint-Jacques.

(6) Correspond à l'acquisition des parts des minoritaires de Dinvest.

5.2.5. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/14	165 853	11 760	650	28 182	18 365	224 810	12 295	237 105
Résultat de la période	-	-	-	-	9 335	9 335	718	10 053
Affectation résultat	-	-	431	17 934	(18 365)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(7 818)	-	(7 818)	(511)	(8 329)
Augmentation de capital ⁽¹⁾	41 463	5 824	-	-	-	47 287	-	47 287
Augmentation de capital des filiales	-	-	-	-	-	-	122	122
Augmentation de capital (plan d'attribution d'actions gratuites) le 03/12/2015	1 466	(1 466)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(319)	-	(319)	-	(319)
Plan d'actions gratuites	-	-	-	599	-	599	-	599
Variation de périmètre	-	-	-	(40)	-	(40)	40	-
Situation consolidée au 31/12/14	208 782	16 118	1 081	38 538	9 335	273 854	12 664	286 518

(1) Augmentation de capital Predica.

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/15	208 782	16 118	1 081	38 538	9 335	273 854	12 664	286 518
Résultat de la période	-	-	-	-	26 624	26 624	278	26 902
Affectation résultat	-	-	217	9 118	(9 335)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 137)	-	(4 491)	-	(10 628)	(2 384)	(13 012)
Augmentation de capital par apport de titres ⁽¹⁾	3 891	789	-	-	-	4 680	-	4 680
Augmentation de capital par incorporation d'une partie de prime d'apport	257	(257)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Variation de périmètre ⁽²⁾	-	-	-	(150)	-	(150)	12 465	12 315
Situation consolidée au 31/12/15	212 930	10 513	1 298	43 013	26 624	294 378	23 023	317 401

(1) Augmentation de capital en rémunération de l'apport de la SCI Alençon Ouest par la SARL Dubeauvoir et en rémunération de l'apport des titres Foncière Sépric.

(2) Acquisition des parts des minoritaires de Dinvest, Arcinvest, Foncière Sépric et Croix-Saint-Jacques.

5.3. NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

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

5.3.1.1. Référentiel comptable

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

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 26 février 2016, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 7 mars 2016.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union Européenne est disponible sur le site internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm

5.3.1.2. Normes comptables

i. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2015

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 :

- IFRIC 21 « Droits et taxes » ;
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2011-2013 - Normes concernées : IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 et IAS 40.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

ii. Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2015

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- Amendement IAS 19 « Avantages du personnel - Régimes à prestations définies »
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2010-2012.

Le Groupe n'a pas adopté ces interprétations par anticipation et est en cours d'analyse des impacts potentiels.

ii. Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- Amendement IFRS 11 « Comptabilisation d'acquisition d'intérêts dans une activité conjointe » ;
- IAS 16 et IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables » ;
- IFRS 15 « Produits provenant de contrats avec les clients » ;
- Amendements IFRS 10 et IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » ;
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2012-2014 ;
- Amendement IAS 1 « Initiative informations à fournir » ;
- Amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : application de l'exemption de consolidation ».

5.3.2. Événements significatifs au 31 décembre 2015

5.3.2.1. Acquisition d'un portefeuille de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, Patrimoine & Commerce a acquis un portefeuille de retail parks situés dans l'ouest de la France qui totalise une surface de près de 28 000 m² pour 27 locataires et qui génère un loyer annuel net part du Groupe de 2,1 millions d'euros. La valeur totale de la transaction, sur la base de l'ANR au 30 juin 2014, est de l'ordre de 15,1 millions d'euros.

Les accords conclus le 27 janvier 2015 portaient sur :

- un retail park de 11 920 m², livré en 2012, situé dans l'ouest d'Alençon et détenu par la société Alençon Ouest. Implanté sur la ZA du Hertré, l'ensemble commercial est loué à 100 % à 8 locataires ;
- et plusieurs actifs sur la zone du Petit Coudray, au Sud d'Alençon :
 - un retail park de 5 130 m² détenu par la SCI Haute Eclair et loué à 7 locataires ;
 - et 50 % d'un retail park de 10 563 m² loué à 12 locataires. Pour rappel, ce dernier actif était détenu indirectement par Dinvest, dont Patrimoine & Commerce détenait déjà 50 % du capital et qui est comptabilisé en intégration globale.

Aux termes de ces accords, l'associé unique d'Alençon Ouest et de Haute Eclair, la société Du Beau Voir, a apporté l'intégralité des parts sociales d'Alençon Ouest, rémunérée par l'émission de 190 487 actions nouvelles Patrimoine & Commerce pour une valorisation de 4,3 millions d'euros et a cédé à Patrimoine & Commerce l'intégralité des parts sociales de Haute Eclair.

5.3.2.2. Fusion-absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce

En vue de simplifier la gestion du Groupe et de faire des économies sur les coûts, la fusion absorption de Foncière Sépric détenue à 98,93 % par Patrimoine & Commerce a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2015, qui a décidé :

- la réduction du capital social de 63,3 millions euros pour le ramener de 212,1 millions euros à 148,8 millions d'euros par diminution de 5,15 euros de la valeur nominale des actions ;
- en rémunération de l'apport-fusion, de procéder à une augmentation de capital de 0,6 million d'euros, pour le porter de 148,8 millions d'euros à 149,4 millions d'euros, au moyen de la création de 49 965 actions nouvelles, de 12,10 euros de nominal, entièrement libérées, attribuées aux actionnaires de Foncière Sépric autres que le société absorbante et Foncière Sépric en application des dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, à raison de 8 actions de Foncière Sépric pour 5 actions de Patrimoine & Commerce ;
- l'augmentation du capital social de 63,6 millions d'euros pour le porter de 149,4 millions d'euros à 212,9 millions d'euros par augmentation de 5,15 euros de la valeur nominale des actions.

La gérance de Patrimoine & Commerce en date du 28 juillet 2015 a constaté, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015, la réalisation définitive de la réduction de capital, de la fusion et des augmentations de capital.

L'opération de fusion a été réalisée avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2015. Conformément au règlement CRC 2004-01, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs comptables au 31 décembre 2014.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2015 à 212,9 millions d'euros, divisé en 12 343 763 actions.

5.3.2.3. Apport de l'extension de la galerie commerciale de Ville-du-Bois

Au cours du second semestre 2015, Predica a apporté sa partie du centre commercial de la Ville-du-Bois (91) à la SAS Ville-du-Bois Invest, filiale de Patrimoine & Commerce. L'apport de cet actif de 14 000 m² logé dans la SAS Croix-Saint-Jacques (détenue à 100 % par l'OPCI Predica Commerces) a été rémunéré en actions de la SAS Ville-du-Bois Invest à hauteur de 49 % de son capital. Suite à cette opération, la SAS Ville-du-Bois Invest a fusionné par voie d'absorption avec la SAS Croix-Saint-Jacques, lui permettant ainsi de détenir directement l'intégralité de la galerie commerciale.

5.3.2.4. Intégration du secteur exonéré SIIC

Les levées d'option sur les crédits-bails de Tourinvest et Melessinvest effectuées le 11 juin 2015, ainsi que celle d'Arcinvest effectuée le 24 septembre 2015 ont permis aux 3 SCI d'intégrer le secteur exonéré SIIC du Groupe Patrimoine & Commerce, tout comme les SCI Alençon Ouest et Haute Eclairé, suite à leur acquisition par le Groupe Patrimoine & Commerce. Ainsi, le périmètre SIIC comprend 68 actifs sur les 74 composant le portefeuille, représentant 95 % de sa valeur.

5.3.2.5. Modifications de la composition du Conseil de Surveillance

La Société a émis en date du 19 décembre 2014, des obligations pour un montant total de 30 millions d'Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société a modifié la composition de son Conseil de Surveillance.

Le 5 mars 2015, Monsieur Dominique Jouaillec a présenté sa démission de ses fonctions de membre et de Président du Conseil de Surveillance de la Société.

Par décision en date du 18 mars 2015, le Conseil de Surveillance a procédé à la cooptation de Monsieur Pierre-André Périssol (membre indépendant) en qualité de membre du Conseil de Surveillance et à la nomination de Monsieur Christian Louis-Victor en qualité de Président du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2015 a ratifié la cooptation Monsieur Pierre-André Périssol, ainsi que celle de Monsieur Christophe Aubin, désigné sur proposition de Predica le 11 décembre 2014 en remplacement de Madame Victoire Costa de Beauregard, démissionnaire.

Il a également été pris acte par le Conseil de Surveillance de la démission en date du 18 mars 2015 de Monsieur Alain Dolléans de ses fonctions de censeur.

5.3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2015 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2014, auquel viennent s'ajouter les SCI Alençon Ouest et Haute Eclairé, acquises auprès

de la SARL Du Beauvoir le 6 février 2015 ; et les sociétés Salon Développement, Perpignan, Loches, Lempdes et Ecully sociétés créées sur la période.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/15	% d'intérêt 31/12/14
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société Mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENCON OUEST	489 103 937	Intégration Globale	100,00 %	-
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration Globale	100,00 %	49,90 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI BORDINVEST RIVE DROITE	438 142 382	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 108	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00 %	26,00 %
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration Globale	85,00 %	85,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/15	% d'intérêt 31/12/14
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SARL DINVEST	441 953 734	Intégration Globale	100,00 %	50,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration Globale	90,00 %	90,00 %
SCI ECULLY	814 089 959	Intégration Globale	100,00 %	-
SCI EPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI GIFINVEST 2	437 734 718	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SÉPRIC	528 665 433	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI HAUTE ECLAIRE	428 197 156	Intégration Globale	100,00 %	-
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration Globale	50,00 %	50,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDES	814 089 892	Intégration Globale	100,00 %	-
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI LOCHES	814 748 109	Intégration Globale	100,00 %	-
SCI MASH	424 496 123	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI MELESSINVEST	441 124 146	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI MONTFERMEILINVEST	434 810 735	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	017 150 277	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
EURL P&C DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI PARIGNE INVEST	487 759 524	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERPIGNAN	814 764 387	Intégration Globale	100,00 %	-
SCI PERRIERES INVEST	432 144 459	Intégration Globale	93,00 %	93,00 %
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST BUREAUX	442 889 408	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT LO INVEST	480 310 630	Intégration Globale	95,00 %	95,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCCV SALON DEVELOPPEMENT	814 068 201	Mise en équivalence	50,00 %	-
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SNC SÉPRIC RÉALISATIONS	418 246 310	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SNC SHOPPING ENTREMBIERES	349 012 617	Intégration Globale	100,00 %	98,93 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDOEUVRE INVEST	752 631 069	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI VILLE DU BOIS INVEST	538 372 145	Intégration Globale	51,00 %	100,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN	789 027 174	Intégration Globale	100,00 %	100,00 %

Variations de périmètre intervenues entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2015

a. Acquisition d'actifs

Le 6 février 2015, Patrimoine & Commerce a acquis 100 % des sociétés Alençon Ouest et Haute Eclair. Cette acquisition a été considérée comme une acquisition d'actifs étant donné qu'aucun salarié ou contrat de prestations n'a été repris par Patrimoine & Commerce. Ces actifs sont uniquement constitués d'immobilisations classées en immeubles de placement.

b. Rachat de minoritaires

En avril 2015, Patrimoine & Commerce a procédé au rachat des minoritaires des sociétés Dinvest et Arcinvest. Ces deux sociétés sont maintenant détenues à 100 % dans le Groupe (cf. 1.2.1.1).

c. Créations

Il a été procédé à la création de la SCCV Salon Développement, des SCI Perpignan Invest, Loches Invest, Lempdes Invest et Ecully Invest sur l'exercice.

d. Fusions

La réalisation de la fusion absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce, approuvée par l'Assemblée Générale en date du 26 juin 2015, a été constatée par la Gérance en date du 28 juillet 2015, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015. Le rapport d'échange était de 5 actions Patrimoine & Commerce pour 8 actions Foncière Sépric.

e. Dilution

Suite à l'absorption de la SAS Croix-Saint-Jacques par la SAS Ville-du-Bois Invest par augmentation de capital réservée à l'OPCI Predica Commerces, le pourcentage d'intérêt du Groupe dans la société Ville-du-Bois Invest est passé de 100 % à 51 %.

5.4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

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

3.4.1. Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

5.4.1.1. Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2. Entités contrôlées conjointement

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

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

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

5.4.1.3. Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2. Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1. Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

5.4.2.2. Acquisition d'actifs

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

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de Groupe à la date d'acquisition. Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

5.4.3. Immeubles de placement

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

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

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

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

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

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

Le Groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant 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 ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

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

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

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

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

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

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

Une hausse de 25bp du taux de capitalisation entrainerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 19,8 millions d'euros. Une baisse de 25bp du taux de capitalisation entrainerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 21,2 millions d'euros.

Contrats de location

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

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

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

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

5.4.4. Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme 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.

5.4.5.2. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

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

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

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

5.4.6. Stocks et encours

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

5.4.7. Clients, comptes rattachés

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de 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.

5.4.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (actions gratuites).

5.4.9. Paiement en actions

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

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

5.4.10. Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1. Emprunts

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

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

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

5.4.10.2. Instruments de couverture

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

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

5.4.11. Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1. Régime fiscal de groupe

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

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

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

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

5.4.11.2. Imposition différée

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

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

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

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

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

5.4.12. Revenus

Les 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.

5.4.13. 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 (ou badwill),
- certaines charges de restructuration,
- une provision significative relative à un litige pour l'entreprise.

5.4.14. Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan et cessent d'être amortis à partir de leur classement dans cette catégorie.

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

5.5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

5.5.1. Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 6 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2015).

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

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

5.5.2. Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 46,0 millions d'euros dont 37,6 millions d'euros de capital. Au 31 décembre 2015, les remboursements

en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 19,4 millions d'euros de capital.

Au 31 décembre 2015, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 45,7 millions d'euros.

5.5.3. Risque de marché

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

5.5.3.1. Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31/12/15

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	125 010	182 764	307 773

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 155,0 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.4.

Au 31 décembre 2015, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 27,0 millions d'euros représentant 9 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2015, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,3 million d'euros sur un an.

5.5.3.2. Risque de change

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

5.6. SEGMENT OPÉRATIONNEL

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

5.7. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

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

5.7.1. 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.

5.7.2. Évaluation des immeubles

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

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

Patrimoine & Commerce a confié l'évaluation de son patrimoine à Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield a retenu les taux de capitalisation moyen suivants :

Taux de capitalisation (sur valorisation hors droits)

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14	min.	max.
Commerces	7,3 %	7,3 %	6,2 %	10,9 %
Bureaux et activité	9,3 %	9,3 %	6,4 %	13,9 %
Total	7,4 %	7,4 %	6,2 %	13,9 %

5.7.3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

5.8. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

5.8.1. Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/14	473 669
Acquisitions ⁽¹⁾	30 864
Cessions	(4 520)
Reclassement ⁽²⁾	14 746
Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(860)
Effet juste valeur (résultat)	(3 657)
Solde net au 31/12/14	510 242

(1) Correspond principalement à l'avancement des travaux des projets d'Epagny, Salon-de-Provence, La Rochelle et Antibes, ainsi qu'aux acquisitions des actifs de Chambly et Cognac.

(2) Correspond d'une part aux stocks de Sépric Promotion intégralement reclassés en immeubles de placement et, d'autre part, à l'immeuble Quetigny détenu par la SARL Mougin Immobilier et aux immeubles des SCI Gifinvest 2 et Clerminvest dont les promesses de vente n'ont finalement pas été conclues.

(3) Correspond à l'immeuble détenu par Melessinvest.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/15	510 242
Acquisitions ⁽¹⁾	39 253
Cessions ⁽²⁾	(850)
Reclassement en provenance des immeubles destinés à être cédés ⁽³⁾	860
Variation de périmètre ⁽⁴⁾	51 682
Effet juste valeur (résultat)	4 818
Solde net au 31/12/15	606 005

(1) Correspond principalement aux investissements liés aux actifs d'Epagny, Salon-de-Provence, La Rochelle, Mulhouse, Champniers, Cognac, Ecully, Perpignan et L'Isle Adam.

(2) Correspond à la cession de l'immeuble de bureaux de Clermont-Ferrand.

(3) Correspond à l'immeuble détenu par Melessinvest.

(4) Correspond principalement à l'apport de l'extension de la galerie commerciale de Ville du Bois ainsi qu'aux actifs d'Alençon Ouest et Arçonnay.

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/14	4 860
Reclassement ⁽¹⁾	(4 860)
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés ⁽²⁾	860
Solde net au 31/12/14	860

(1) Correspond à l'immeuble Quétigny détenu par la SARL Mougin Immobilier et aux immeubles des SCI Gifinvest 2 et Clerminvest, dont les promesses de vente n'ont finalement pas été conclues

(2) Correspond à l'immeuble détenu par Melessinvest.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/15	860
Reclassement ⁽¹⁾	860
Solde net au 31/12/15	-

(1) Le reclassement correspond à l'immeuble détenu par Melessinvest.

5.8.2. Note 2 : Écarts d'acquisition

5.8.2.1. Écart d'acquisition des filiales de Patrimoine & Commerce

L'écart d'acquisition historique de Patrimoine & Commerce

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

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

En date du 1^{er} juillet 2011, Patrimoine & Commerce a opté pour le régime SIIC.

Au cours du 1^{er} semestre 2015, l'écart d'acquisition relatif aux sociétés ayant opté pour le régime SIIC sur la période a été intégralement déprécié (0,1 million d'euros).

5.8.2.2. Écart d'acquisition Groupe Sépric

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

En milliers d'euros	Variation
Solde au 01/01/15	393
Acquisition	-
Cession	-
Dépréciation ⁽¹⁾	(94)
Solde net au 31/12/15	299
Au 31/12/15	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(8 985)
Valeur nette comptable au 31/12/15	299

En milliers d'euros	Variation
Solde au 01/01/14	463
Acquisition	-
Cession	-
Dépréciation ⁽²⁾	(70)
Solde net au 31/12/14	393
Au 31/12/14	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(8 891)
Valeur nette comptable au 31/12/14	393

(1) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Melessinvest et Tourinvest dans le cadre du passage SIIC.

(2) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Gaillinvest et Clerminvest dans le cadre du passage SIIC.

5.8.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros

	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/ autres immobilisations	Total
Solde net au 01/01/14	187	-	(174)	13
Augmentations	4	-	-	4
Amortissements	-	-	(6)	(6)
Solde au 31/12/14	191	-	(180)	11

En milliers d'euros

	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/ autres immobilisations	Total
Solde net au 01/01/15	191	-	(180)	11
Augmentations	1	-	-	1
Reclassement	(1)	-	1	-
Diminutions	(19)	-	19	-
Amortissements	-	-	(6)	(6)
Solde au 31/12/15	172	-	(166)	6

5.8.4. Note 4 : Titres mis en équivalence

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

5.8.4.1. Variation des titres mis en équivalence

En milliers d'euros

	Titres mis en équivalence		Titres mis en équivalence
Solde net au 01/01/15	5 332	Solde net au 01/01/14	5 242
Dividendes	(341)	Dividendes	(271)
Quote part de résultat net	(77)	Quote part de résultat net	(1 279)
Augmentation de capital	261	Augmentation de capital	-
Dotations et reprises de provisions	174	Dotations et reprises de provisions	1 640
Solde net au 31/12/15	5 349	Solde net au 31/12/14	5 332

La contrepartie des dotations et reprises de provisions est comptabilisée dans les autres passifs long terme en « autres provisions » (cf. note 15).

5.8.4.2. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence

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

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en

application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Actifs non courants	88 807	90 013
Actifs courants	5 996	6 607
Total actifs	94 802	96 620
Capitaux propres	(23 663)	(23 048)
Passifs non courants	111 133	113 563
Passifs courants	7 332	6 105
Total passifs	94 802	96 620
Loyers nets	3 385	4 164
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(968)	(6 228)
Impôts sur les résultats	-	-
Résultat net	(157)	(2 558)

5.8.5. Note 5 : Actifs financiers non courants

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/14	177	9 547	3	9 727
Augmentations ⁽¹⁾	3 828	454	-	4 282
Reclassement	(47)	-	-	(47)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(3)	(3)
Solde au 31/12/14	3 958	10 001	-	13 959

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

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/15	3 958	10 001	-	13 959
Augmentations ⁽¹⁾	813	378	-	1 191
Variation de périmètre	1	-	-	1
Diminutions	(2)	-	-	(2)
Solde au 31/12/15	4 770	10 379	-	15 149

(1) Correspond aux dépôts de garanties versés dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction.

5.8.6. Note 6 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros

	Actifs financiers à la juste valeur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/14	117	4 966	10	5 093
Augmentations	-	1 287	8	1 295
Reclassement	-	47	-	47
Diminutions	-	(5 495)	-	(5 495)
Effet juste valeur (résultat)	3	-	-	3
Solde Net au 31/12/14	120	805	18	943

En milliers d'euros

	Actifs financiers à la juste valeur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde Net au 01/01/15	120	805	18	943
Augmentations	-	-	499	499
Diminutions	-	(781)	-	(781)
Solde au 31/12/15	120	24	517	661

5.8.7. Note 7 : Stock et en-cours

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Brut	400	400
Provisions	-	-
Total net	400	400

5.8.8. Note 8 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Brut	19 407	13 916
Provisions	(2 483)	(951)
Total net	16 564	12 965

Le solde de créances clients inclut notamment des factures non encore émises (pour 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Les échéances des créances clients non provisionnées sont toutes inférieures à un an. Le taux de défaillance se situe autour de 1,5 % attestant de la qualité de la majorité de nos locataires.

5.8.9. Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Avances et acomptes versés	1 708	86
Créances fiscales et sociales	4 957	4 259
TVA sur immobilisations	665	1 270
Fournisseurs débiteurs	28	299
Charges constatées d'avance	383	1 427
Autres créances	1 672	839
Total valeur brute	9 413	8 180
Provisions sur autres créances	(14)	(12)
Total net des autres créances	9 399	8 168

5.8.10. Note 10 : 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>	31/12/15	31/12/14
Valeurs mobilières de placement	3 602	11 884
Disponibilités	42 309	58 887
Trésorerie et équivalents (actifs)	45 911	70 771
Concours bancaires courants	(212)	(145)
Total (net actif/passif)	45 699	70 626

5.8.11. Note 11 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros

	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/13	9 614 649	17,25	165 853	11 760	177 613
Augmentation de capital le 06/08/2014	2 403 662	-	41 463	5 824	47 287
Augmentation de capital (plan d'attribution d'actions gratuites) le 03/12/2014 ⁽¹⁾	85 000	-	1 466	(1 466)	-
Solde au 31/12/14	12 103 311	17,25	208 782	16 118	224 900
Augmentation de capital en rémunération des apports des titres Alençon Ouest le 06/02/2015	190 487	-	3 286	789	4 075
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 137)	(6 137)
Réduction de la valeur nominale des titres le 28/07/2015	-	(5,15)	(63 313)	-	(63 313)
Augmentation de capital en rémunération des apports de Foncière Sépric le 28/07/2015	49 965	-	605	-	605
Augmentation de la valeur nominale des titres le 28/07/2015	-	5,15	63 570	(256)	63 314
Solde au 31/12/15	12 343 763	17,25	212 930	10 514	223 444

(1) Correspond aux actions gratuites attribuées dans le cadre du plan octroyé au 30 novembre 2012.

5.8.12. Note 12 : Emprunts et dettes financières

5.8.12.1. Emprunts et dettes financières non courantes – variation par nature

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/14	30 000	117 709	-	-	82 980	-	-	3 209	233 898
Augmentations	29 800 ⁽¹⁾	18 830 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	48 630
Diminutions	-	(376)	-	-	(1 232)	-	-	-	(1 608)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	2 687	2 687
Reclassement	-	(11 765)	-	-	(10 335)	-	-	-	(22 100)
Solde au 31/12/14	59 800	124 398	-	-	71 413	-	-	5 896	261 507

(1) Ce montant correspond au nouvel emprunt obligataire, net de frais, émis par Patrimoine & Commerce le 19 décembre 2014.

(2) 10,1 millions d'euros de nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement d'acquisitions au cours de la période (Epagny Invest, Bordinvest, La Rochelle et Dauphiné). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 8,7 millions d'euros sur les financements de Salon Invest, Pontarlier Invest, Istres Invest 3, Beynost Développement et Antibes Invest.

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/15	59 800	124 398	-	-	71 413	-	-	5 896	261 507
Augmentations	3	49 182 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	49 185
Diminutions	-	-	-	-	(7 350)	-	-	-	(7 350)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	(1 245)	(1 245)
Variation de périmètre	-	2 660	-	-	8 038	-	-	539	11 237
Reclassement	-	(10 560)	-	-	(9 256)	-	-	-	(19 816)
Solde au 31/12/15	59 803	165 680	-	-	62 845	-	-	5 190	293 518

(1) De nouveaux emprunts d'un montant total de 10,9 millions d'euros ont été souscrits au cours de la période pour financer des acquisitions (l'Isle Adam, Frouard, Ecully, Perpignan et Mulhouse). De nouveaux emprunts et des tirages complémentaires ont également été effectués pour le financement de travaux pour 14,6 millions d'euros (Champniers, Salon, Epagny et Istres). Ville-du-Bois et Istres ont émis 23,2 millions de dettes dans le cadre de leur refinancement.

5.8.12.2 Emprunts et dettes financières courantes – variation par nature

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/14	377	10 029	585	2 379	10 198	280	7	-	23 855
Augmentations	35	282	13 571	3 716	-	-	80	-	17 684
Diminutions	-	(8 236)	(9 537)	(4 639)	(10 314)	-	-	-	(32 726)
Autres	-	(1 813)	-	-	-	(135)	-	-	(1 948)
Reclassement	-	11 765	-	-	10 335	-	-	-	22 100
Solde au 31/12/14	412	12 027	4 619	1 456	10 219	145	87	-	28 965

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/15	412	12 027	4 619	1 456	10 219	145	87	-	28 965
Augmentations	-	231	-	546	-	-	433	-	1 210
Diminutions	(51)	(13 157)	(4 619)	(2 002)	(10 789)	(130)	-	-	(30 748)
Variation de périmètre	-	215	-	-	521	197	14 312	-	15 245
Reclassement	-	10 561	-	-	9 256	-	-	-	19 817
Solde au 31/12/15	361	9 877	-	-	9 207	212	14 832	-	34 489

5.8.12.3 - Total emprunt et dettes financières (courant et non courant)

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/14	30 377	127 738	585	2 379	93 178	280	7	3 209	257 753
Augmentations	29 835	19 112	13 571	3 716	-	-	80	-	66 314
Diminutions	-	(8 612)	(9 537)	(4 639)	(11 546)	-	-	-	(34 334)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	2 687	2 687
Autres	-	(1 813)	-	-	-	(135)	-	-	(1 948)
Solde au 31/12/14	60 212	136 425	4 619	1 456	81 632	145	87	5 896	290 472

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Crédit relais de TVA	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/15	60 212	136 425	4 619	1 456	81 632	145	87	5 896	290 472
Augmentations	3	49 413	-	546	-	-	433	-	50 395
Diminutions	(51)	(13 157)	(4 619)	(2 002)	(18 139)	(130)	-	-	(38 098)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	(1 245)	(1 245)
Variation de périmètre	-	2 875	-	-	8 559	197	14 312	539	26 482
Reclassement	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Solde au 31/12/15	60 164	175 557	-	-	72 052	212	14 832	5 190	328 007

5.8.12.4 Instruments financiers

En milliers d'euros	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert	Montant couvert au 31/12/15	CRD au 31/12/15	CRD au 31/12/14	Taux de référence	J.V. ⁽¹⁾ 31/12/15	J.V. ⁽¹⁾ 31/12/14
Type de contrat										
Collar à barrières	28/09/06	29/09/06	30/09/16	1 991	1 991	1 991	2 503	E3M	(54)	(135)
Collar à barrières	02/08/06	02/01/07	02/01/17	3 021	3 021	3 193	3 528	E3M	(143)	(260)
SWAP corridor	10/08/07	05/10/07	05/10/17	-	-	-	1 731	E3M	-	(39)
SWAP	01/07/11	02/07/16	01/07/16	8 955	8 955	8 955	9 623	E3M	(202)	(459)
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	40 000	40 000	40 000	20 122	E3M	(1 067)	(1 037)
FLOOR	17/01/12	17/01/12	30/12/16	3 724	3 715	3 715	4 001	E3M	(58)	(59)
SWAP	17/01/12	17/01/12	30/12/16					E3M	(36)	(101)
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	15 103	15 103	20 201	21 143	E3M	(407)	(517)
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23					E3M	(2 008)	(2 285)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	2 660	2 660	2 662	2 833	E3M	(45)	(58)
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	3 061	3 056	3 056	3 332	E3M	(60)	(68)
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	4 019			-	E3M	(209)	-
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19	4 019	8 038	8 038	-	E3M	(229)	-
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	6 579	6 526	6 526	-	E3M	(20)	-
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 959	1 959	6 157	-	E3M	15	-
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	8 536	7 859	7 859	8 405	E3M	(148)	(130)
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	2 606	2 349	2 349	2 555	E3M	(61)	(59)
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	2 227	2 036	2 036	2 189	E3M	(60)	(60)
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	2 201	2 018	2 018	2 165	E3M	(37)	(33)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 768	1 768	1 768	1 891	E3M	(30)	(38)
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 506	1 506	3 394	-	E3M	(1)	-
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	1 532	1 532	1 590	-	E3M	(2)	-
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	1 387	1 387	3 876	-	E3M	(2)	-
Tunnel	03/08/11	05/08/11	05/08/16	10 000	10 000	-	-	E3M	(124)	(255)
Swap	16/01/12	30/03/12	31/03/17	10 000	10 000	-	-	E3M	(202)	(303)
CAP	14/04/11	05/07/11	05/07/16	10 000	10 000	-	-	E3M	-	-
CAP	21/02/11	04/04/11	04/04/16	10 000	10 000	-	-	E3M	-	-
Total				156 854	155 480	129 384	86 021		(5 190)	(5 896)

(1) J.V. : juste valeur.

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

La variation de juste valeur entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015 se traduit par un produit de 0,7 million d'euros, enregistré au compte de résultat.

5.8.12.5. Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Le tableau suivant indique la valeur au bilan des actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon les catégories définies par IFRS 13 détaillée en notes 4.3 et 8.3.

Au 31/12/14		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
En milliers d'euros	Note	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	13 959	-	-	-	-	13 959
Total actifs financiers non courants		13 959	-	-	-	-	13 959
Actifs financiers	6	823	-	-	120	-	943
Clients et comptes rattachés	8	12 965	-	-	-	-	12 965
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 168	-	-	-	-	8 168
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	58 887	-	11 442	442	-	70 771
Total actifs financiers courants	-	80 843	-	11 442	562	-	92 847
Total actif	-	94 802	-	11 442	562	-	106 806
Emprunts et dettes financières	12.1	-	255 611	-	5 896	-	261 507
Dépôts de garantie	13	-	4 652	-	-	-	4 652
Total passifs non courants		-	260 263	-	5 896	-	266 159
Emprunts et dettes financières	12.2	-	28 965	-	-	-	28 965
Dettes fournisseurs	17	-	6 005	-	-	-	6 005
Autres dettes	18	-	10 125	-	-	-	10 125
Total passifs courants	-	-	45 095	-	-	-	45 095
Total passif	-	-	305 358	-	5 896	-	311 254

Au 31/12/15		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
En milliers d'euros	Note	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	15 149	-	-	-	-	15 149
Total actifs financiers non courants		15 149	-	-	-	-	15 149
Actifs financiers	6	541	-	-	120	-	661
Clients et comptes rattachés	8	16 639	-	-	-	-	16 639
Autres créances et comptes de régularisation	9	9 399	-	-	-	-	9 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	42 309	-	3 596	6	-	45 911
Total actifs financiers courants		68 888	-	3 596	126	-	72 610
Total actif		84 037	-	3 596	126	-	87 759
Emprunts et dettes financières	12.1	-	288 328	-	5 190	-	293 518
Dépôts de garantie	13	-	5 810	-	-	-	5 810
Total passifs non courants		-	294 138	-	5 190	-	299 328
Emprunts et dettes financières	12.2	-	34 489	-	-	-	34 489
Dettes fournisseurs	17	-	9 575	-	-	-	9 575
Autres dettes	18	-	15 122	-	-	-	15 122
Total passifs courants	-	-	59 186	-	-	-	59 186
Total passif	-	-	353 324	-	5 190	-	358 514

5.8.12.6. Échéances des emprunts bancaires et des dettes de crédit-bail

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	<i>En milliers d'euros</i>	31/12/14
Entre 0 et 1 an	19 445	Entre 0 et 1 an	28 733
Entre 1 et 5 ans	136 504	Entre 1 et 5 ans	102 734
A plus de 5 ans	151 824	A plus de 5 ans	152 877
Total	307 773	Total	284 344
dont		dont	
31/12/16	19 445	31/12/15	28 733
31/12/17	19 795	31/12/16	20 177
31/12/18	21 008	31/12/17	20 243
31/12/19	40 733	31/12/18	21 263
31/12/20	54 968	31/12/19	41 051
après le 31/12/20	151 824	après le 31/12/18	152 877
Total	307 773	Total	284 344

5.8.12.7. Endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15	31/12/14
Emprunts obligataires	59 803	59 800
Emprunts auprès des établissements de crédit	175 309	136 143
Crédit promoteur	-	4 619
Crédit relais de TVA	-	1 456
Encours de crédit-bail nettes d'avance preneur	72 052	81 632
Intérêts courus sur emprunts	609	694
Instruments de couverture	5 190	5 896
Découverts bancaires	212	145
Comptes courants passifs financiers	14 832	87
Total des dettes financières	328 007	290 472
Trésorerie active	45 911	70 771
Comptes courants actifs financiers	10 896	10 019
Total de l'endettement net	271 200	209 682

5.8.13. Note 13 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total	<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/15	4 652	Situation au 01/01/14	4 743
Augmentations	504	Augmentations	340
Diminutions	(130)	Diminutions	(431)
Variation de périmètre	784	Variation de périmètre	-
Solde au 31/12/15	5 810	Solde au 31/12/14	4 652

5.8.14. Note 14 : Impôts différés

En milliers d'euros

	31/12/15	Résultat	Variation de périmètre	31/12/14	Résultat	Variation de périmètre	01/01/14
Déficits reportables activés	1 012	(356)	-	1 368	(187)	-	1 555
Immeubles de placement et crédit-bail	(3 899)	6 450	-	(10 350)	1 024	-	(11 374)
Instruments financiers	-	(13)	-	13	(8)	-	21
Ecarts d'évaluation (marges en stock)	(750)	386	-	(1 136)	303	-	(1 439)
Limitation des impôts différés actifs	(393)	(111)	-	(282)	(282)	-	-
Autres retraitements	(2)	11	-	(15)	-	-	(14)
Total des impôts différés	(4 032)	6 367	-	(10 401)	851	-	(11 251)
Dont :							
Impôts différés passifs	(4 032)	6 485	-	(10 517)	850	-	(11 367)
Impôts différés actifs	-	(116)	-	116	-	-	116

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

qui ont opté pour le régime SIIC. Au 31 décembre 2015, le montant des déficits non activés s'élève à 3,2 millions d'euros.

5.8.15. Note 15 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Produits constatés d'avance	7	7
Provisions pour retraites	38	69
Autres provisions ⁽¹⁾	9 705	9 530
Exit Tax (part > 1 an)	3 192	1 673
Total	12 942	11 279

(1) La dotation aux « autres provisions » est détaillée en note 4.

5.8.16. Note 16 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Dettes sociales	200	265
Impôts sur les bénéfices ⁽¹⁾	1 002	52
Exit Tax (part < 1 an)	1 576	801
Autres dettes fiscales	4 150	3 479
Total	6 928	4 597

(1) Principalement réintégration fiscale de Dinvest suite à la levée d'option anticipée du crédit bail d'Arcinvest - sa fille - lui ayant permis d'intégrer le secteur exonéré SIIC.

5.8.17. Note 17 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Dettes fournisseurs	3 156	5 238
Dettes sur acquisitions d'imm. corporelles	6 419	767
Total	9 575	6 005

5.8.18. Note 18 : Autres dettes

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Clients créditeurs	979	391
Dividendes à payer ⁽¹⁾	2 271	128
Provisions courantes	508	378
Autres dettes d'exploitation	169	246
Autres dettes hors exploitation	227	287
Produits constatés d'avance ⁽²⁾	10 968	8 695
Total	15 122	10 125

(1) Principalement dividendes restant à payer par la SAS Ville-du-Bois Invest.
(2) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2016.

5.8.19. Note 19 : 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 :

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Loyers	34 437	31 612
Garantie locative	210	621
Droits d'entrée	168	83
Honoraires de syndic	108	123
Total	34 923	32 439

5.8.20. Note 20 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Charges locatives et taxes non récupérées	(832)	(509)
Total	(832)	(509)

5.8.21. Note 21 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Pertes sur créances irrécouvrables	(305)	(83)
Dotations provisions clients	(679)	(625)
Reprises provisions clients	368	237
Produits et charges de gestion courante	(120)	95
Autres charges sur immeubles	(736)	(376)

5.8.22. Note 22 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Honoraires comptables	(339)	(291)
Honoraires juridiques	(183)	(147)
Honoraires divers	(1 988)	(1 814)
Services bancaires	(251)	(184)
Rémunération de la Gérance	(213)	(152)
Autres charges	(611)	(674)
Impôts et taxes	(154)	(159)
Total	(3 739)	(3 421)

Les autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à 0,18 million d'euros et sont constitués principalement des refacturations internes des honoraires de promotion pour 0,32 million d'euros et des jetons de présence versés pour un montant de (0,14) million d'euros. Les honoraires de promotion refacturés sont composés essentiellement de charges de personnel et de charges externes.

5.8.23. Note 23 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Rémunération du personnel	(659)	(889)
Rémunération en actions	-	(599)
Charges de sécurité sociale	(422)	(472)
Total	(1 081)	(1 960)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2015 est de huit salariés, dont six au sein de la société Groupe Sépric et deux au sein de la société Patrimoine & Commerce.

5.8.24. Note 24 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Résultat sur cession d'immobilisations	6	50
Dépréciation des écarts d'acquisition	(95)	(70)
Coût de levée d'option anticipée sur contrat de crédit-bail	(1 281)	(175)
Autres produits et charges opérationnels	(460)	(1 046)
Total	(1 830)	(1 241)

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

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Immeubles de placement	4 826	(3 657)
Total	4 826	(3 657)

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

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Total des prod. de trésorerie et équivalents	352	111
- Intérêts sur opérations de financement	(9 912)	(9 145)
- Produits financiers	1 419	1 028
- Intérêts en comptes courants	(135)	-
- Agios	(11)	(87)
Total des coûts de l'end. financier brut	(8 639)	(8 204)
Total endettement financier net	(8 287)	(8 093)

5.8.27. Note 27 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	1 245	(2 690)
Variation de la valeur de marché des titres non consolidés	-	3
Autres produits financiers	6	8
Actualisation de la dette d'Exit Tax	-	(60)
Dotation aux provisions sur actifs financiers	(2)	(2)
Autres charges financières	-	(275)
Total	1 249	(3 016)

5.8.28. Note 28 : Impôts sur les résultats**5.8.28.1. Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat**

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Impôts exigibles (courants)	(4 056)	(368)
Impôts différés	6 370	850
Total	2 314	482

Au 31 décembre 2015, la charge d'impôt courant inclut un montant d'Exit Tax de 2,77 millions d'euros contre 0,28 million d'euros au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2015, une large majorité des sociétés composant le Groupe Patrimoine & Commerce a opté pour le régime fiscal SIIC et n'est plus soumise à l'impôt sur les sociétés. En conséquence une preuve d'impôt n'apparaît pas comme une information pertinente et ne sera donc pas présentée.

5.8.29. Note 29 : Résultat par action**5.8.29.1. Résultat de base**

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

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	26 624	9 335
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 287 257	10 584 752
Résultat de base par action (€ par action)	2,17 ⁽¹⁾	0,88 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 février et le 28 juillet 2015 (cf. Note 11).

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 août et le 3 décembre 2014 (cf. Note 11).

5.9.29.2. Résultat dilué

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

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	26 624	9 335
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 287 257	10 676 807
Résultat dilué par action (€ par action)	2,17 ⁽¹⁾	0,87 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 février et le 28 juillet 2015 (cf. Note 11).

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 6 août et le 3 décembre 2014 (cf. Note 11).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2015 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Actions	12 343 763	12 103 311
Actions gratuites	-	-
Actions propres	(9 227)	(9 147)
Total	12 334 536	12 094 164

5.8.30. Note 30 : Engagements hors-bilan**5.8.30.1. Garanties données**

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

5.8.30.1.a HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DU PRÊTEUR DE DENIER

En milliers d'euros

Créancier	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾	CRD ⁽²⁾
	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		au 31/12/15	au 31/12/14
CIC	2 832	315	3 147	2 068	-	2 068	5 215	4 428	1 891
Caisse d'Epargne	17 093	604	17 696	8 782	1 434	10 217	27 913	22 029	20 700
SMC	5 420	924	6 344	-	-	-	6 344	4 433	4 774
BPI	53 566	572	54 138	3 624	-	3 624	57 762	31 164	33 296
Crédit Agricole	9 673	113	9 786	5 340	677	6 017	15 803	25 654	23 790
Société Générale	-	-	-	2 190	-	2 190	2 190	56	761
Banque Populaire	5 970	1 070	7 040	6 279	-	6 279	13 319	12 625	6 671
Banque cantonale de Genève	2 504	501	3 004	3 996	-	3 996	7 001	6 157	5 249
BNP Paribas	9 450	-	9 450	-	-	-	9 450	8 968	7 642
Locindus	2 200	220	2 420	9 382	938	10 320	12 740	11 582	-
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	40 000	20 122
Total	135 627	6 271	141 897	64 161	5 300	69 461	211 358	167 096	124 896

(1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier.

(2) CRD : Capital Restant Dû.

5.8.30.1.b CESSIONS ET DÉLÉGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL DU GROUPE

En milliers d'euros

	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/15	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/14
Cession de loyers/daily	24	183 863	24	164 298
Délégations des loyers de sous-location	8	28 438	6	23 853
Nantissement du CBI	9	75 453	11	80 312

Par ailleurs, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2015, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 67,50 % jusqu'au 30/12/2018 puis ce ratio doit rester inférieur à 65 % ; et le DSCR supérieur à 145 %, conditions remplies au 31 décembre 2015.
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sépric, d'un montant global de 4,2 millions d'euros, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60 %. Cette condition est respectée par Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015 (pour plus de détails, voir le paragraphe 2.3.3.3)
- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60 %, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110 % et 135 %. Ces conditions sont respectées au 31 décembre 2015.

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

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

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

La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2020.

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 Sépric Réalisations a consenti à ses deux locataires une option d'achat sur deux locaux qu'il occupe. Cette option est valable deux ans à partir de la mise en location des locaux concernés.

5.9.30.3. Garanties reçues**5.9.30.3.1 CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE***En milliers d'euros*

	Nb de baux concernés	Loyers 2015 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2014 annualisés
Cautions locatives	99	14 241	86	12 384

Dans le cadre de certains baux (99), certaines des sociétés consolidées ont obtenu une caution bancaire en remplacement d'un dépôt de garantie. Ces baux représentent des loyers annualisés de 14,2 millions d'euros.

5.9.30.3.2 AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE*En milliers d'euros*

	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/15	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/14
Cautionnement/garantie sur CBI	10	17 008	12	20 146
Cautionnement/garantie sur emprunt	2	3 385	4	4 369
Total	12	20 393	16	24 515

Au 31 décembre 2015, 12 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie. La plupart des cautionnements ont été accordés aux créanciers par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associés directement au capital des sociétés titulaires des contrats de crédit-bail. La reprise des engagements de ces cautions par Patrimoine & Commerce est en cours de réalisation (actes notariés).

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

5.8.30.4. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2015, 34 270 actions ont été échangées (17 175 entrées vs. 17 095 sorties). Le nombre d'actions auto détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 9 227 au 31 décembre 2015.

5.8.31. Note 31 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est :

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

Par ailleurs, Monsieur Éric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale CFA, promoteur des opérations de Salon-de-Provence, Cognac et Champniers. Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 3,6 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 12,4 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

5.8.31.1. Conventions de rémunération de caution

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leur actif, les sociétés Conforinvest Guadeloupe, Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined, pour un total de 0,01 million d'euros en 2015.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 0,02 million d'euros sur l'exercice 2015.

5.9.31.2. Services rendus par Imfined

Au cours de l'exercice 2015, Imfined a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,24 million d'euros (contre 0,19 million d'euros en 2014) ;
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,07 million d'euros (contre 0,05 million d'euros en 2014) ;
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 1,34 million d'euros sur l'exercice (contre 1,30 million d'euros en 2014). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail.

- Aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce, la société Imfined leur fournit des prestations techniques (en matière d'asset management) et d'exécution des décisions prises par les sociétés. La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du revenu locatif HT. La rémunération d'Imfined a été de 1,17 million d'euros sur l'exercice écoulé.

5.8.31.3. Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,22 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2015 (contre 0,15 million d'euros en 2014) et à hauteur de 0,55 million d'euros à titre variable.

5.8.31.4. Sous-location des locaux de Financière Duval

La société Financière Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 7-9 rue Nationale à Boulogne Billancourt en date du 1^{er} juillet 2011. Cette convention prévoit un loyer mensuel de 40 € HT au m², et a été conclue pour la durée restant à courir du bail principal, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

5.8.32. Note 32 : Événements postérieurs à la clôture

Il a été procédé aux acquisitions de deux retail parks à Loches (37) en date du 2 février 2016 et à Lempdes (63) en date du 26 février 2016.

5.8.33. Note 33 : Honoraires des Commissaires aux Comptes

En milliers d'euros	31/12/15						31/12/14					
	Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac		Grant Thornton		A4 Partners		Autres	
CAC, certification et examen des comptes												
- Patrimoine & Commerce	103	95 %	90	94 %	9	46 %	81	70 %	74	95 %	-	0 %
- Filiales consolidées	5	5 %	6	6 %	10	54 %	28	24 %	4	5 %	39	100 %
Autres interventions diligences directement liées												
- Patrimoine & Commerce	1	1 %	1	1 %	-	-	7	6 %	-	0 %	-	-
- Filiales consolidées	-	-	2	-	-	0 %	-	-	-	-	-	0 %
Total	108	100 %	99	100 %	19	100 %	116	100 %	77	100 %	39	100 %

5.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Patrimoine & 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.

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.

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 :

- Le paragraphe 4.3 « Immeubles de placement » de l'annexe précise que le patrimoine de votre Groupe fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par ces experts et nous assurer que la juste valeur des immeubles a été déterminée par référence aux valeurs d'expertise obtenues au 31 décembre 2015.

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.

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 7 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

Associé

A4 Partners

Charles-René Tandé

Associé



6

COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1. Commentaires sur les comptes sociaux annuels	94	6.5. Informations complémentaires.....	100
6.2. Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2015.....	95	6.6. Annexes aux comptes sociaux annuels.....	100
6.3. Faits significatifs.....	96	6.7. Date des dernières informations financières.....	107
6.4. Règles et méthodes comptables.....	98	6.8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels	107

6.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son activité d'holding animatrice d'un groupe de sociétés dédiées à l'activité immobilière de foncière.

Ainsi, en 2015, la Société a réalisé des opérations d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Au cours de l'exercice, le capital de la Société a évolué comme suit :

L'apport par la société Du Beau Voir, de l'intégralité des parts sociales d'Alençon Ouest, a été rémunéré par l'émission de 190 487 actions nouvelles.

Les opérations de fusion-absorption de la société Foncière Sépric ont données lieu à l'émission de 49 965 actions en rémunération des apports effectués dans le cadre de la fusion.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressort à 212 929 911,75 euros, divisé en 12 343 763 actions.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros Libellé du compte	01/01/15	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Apports Trimax	Fusion Sépric	Variation dot./reprise	Résultat 31/12/15	31/12/15
Capital versé	208 782	-	-	257	3 286	605	-	-	212 930
Primes d'émission, apports	16 118	-	(6 137)	(257)	789	3	-	-	10 515
Écart réévaluation	11 111	-	-	-	-	-	(111)	-	10 999
Réserve légale	1 081	217	-	-	-	-	-	-	1 298
Report à nouveau	385	-	(385)	7	-	-	-	-	7
Résultat de l'exercice	4 331	(217)	(4 114)	-	-	-	-	3 288	3 288
Provisions réglementées	577	-	-	-	-	-	313	-	890
Total capitaux propres	242 384	-	(10 636)	7	4 074	607	202	3 288	239 926

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 11,1 millions d'euros. Il est composé principalement de la facturation aux locataires des loyers et charges locatives.

Les « charges externes » s'élèvent à 7,1 millions d'euros sur l'exercice.

Le résultat financier s'établit à 2,3 millions d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 10,3 millions d'euros, ils se décomposent principalement en produits sur les filiales pour 9,4 millions d'euros comprenant des dividendes de filiales pour 2,7 millions d'euros ainsi que les remontées de résultat des filles transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 6,7 millions d'euros. Les charges financières s'élèvent à 8,0 millions d'euros dont les montants principaux sont 2,6 millions d'euros d'intérêts d'emprunts et 2,3 millions d'euros pour les remontées de résultat des filles fiscalement transparentes et les intérêts sur comptes courants.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2015 à 353,1 millions d'euros contre 324,0 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le bénéfice net au 31 décembre 2015 s'établit à 3,3 millions d'euros contre un bénéfice de 4,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 10,64 millions d'euros a été versé au mois de juillet 2015. Pour mémoire, il a été versé un dividende 7,83 millions d'euros au mois de juillet 2014.

6.2. COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

6.2.1. Bilan au 31 décembre 2015

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/15	Net 31/12/14
Immobilisations incorporelles	63 722	(11)	63 712	-
Immobilisations corporelles	25 083	(9 148)	15 935	2
Participations	130 684	(9 526)	121 158	184 410
Créances rattachées à des participations	-	-	-	4 732
Autres immobilisations financières	1 225	(3)	1 222	204
Actif immobilisé	220 714	(18 688)	202 026	189 348
Avances et acomptes versés sur commandes	4 639	-	4 639	3 827
Stocks et en-cours	4 639	-	4 639	3 827
Créances clients et comptes rattachés	3 165	(568)	2 597	18
Autres créances	101 977	-	101 977	63 657
Créances	105 143	(568)	104 575	63 675
Valeur mobilières de placement	3 596	-	3 596	9 484
Disponibilités	38 002	-	38 002	57 244
Charges constatées d'avance	76	-	76	90
Frais d'émission d'emprunts à étaler	162	-	162	200
Disponibilités et divers	41 836	-	41 836	67 018
Actif circulant	151 619	(568)	151 051	134 520
Total actif	372 333	(19 256)	353 077	323 868

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/15	Net 31/12/14
Capital social ou individuel versé	-	-	212 930	208 782
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	-	-	10 514	16 118
Ecart de réévaluation	-	-	10 999	11 111
Réserve légale	-	-	1 298	1 081
Report à nouveau	-	-	7	385
Résultat de l'exercice	-	-	3 288	4 331
Situation nette	-	-	239 037	241 807
Provisions réglementées	-	-	890	577
Capitaux propres	-	-	239 926	242 383
Provisions pour risques et charges	-	-	586	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	60 361	60 412
Emprunts et dettes financières divers	-	-	17 415	9 770
Dettes financières	-	-	78 363	70 182
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	449	472
Dettes fiscales et sociales	-	-	2 188	2 203
Dettes sur immobilisations	-	-	-	1
Autres dettes	-	-	29 893	8 626
Dettes diverses	-	-	32 531	11 302
Produits constatés d'avance	-	-	2 257	-
Total des dettes	-	-	113 150	81 484
Total passif	-	-	353 077	323 868

6.2.2. Compte de résultat au 31 décembre 2015

En milliers d'euros	12 mois 31/12/15	12 mois 31/12/14
Chiffre d'affaires net	11 089	1 580
Reprise s/provisions et transferts de charges	14	-
Autres produits	90	288
Produits d'Exploitation	11 193	1 868
Charges externes	(7 138)	(2 386)
Impôts, taxes et versements assimilés	(868)	(11)
Charges de personnel	(200)	(243)
Dotation d'exploitation	(983)	(2)
Autres charges d'exploitation	(666)	(391)
Charges d'Exploitation	(9 856)	(3 034)
Résultat d'Exploitation	1 337	(1 166)
Produits financiers de participation	2 673	4 811
Autres intérêts et produits assimilés	6 889	4 044
Reprise s/provisions et transferts de charges	439	1 194
Produits sur cessions VMP	348	114
Produits financiers	10 349	10 163
Dotations financières amort. et prov.	(2 452)	(14)
Intérêts et charges assimilés	(5 556)	(4 467)
Charges financières	(8 008)	(4 481)
Résultat Financier	2 341	5 682
Résultat courant avant impôts	3 678	4 516
Produits exceptionnels	5	20
Charges exceptionnelles	(332)	(240)
Résultat exceptionnel	(327)	(220)
Impôts sur les bénéfices	(63)	34
Bénéfice ou perte	3 288	4 331

Note : A des fins de comparaison au 31/12/14, le chiffre d'affaires de Foncière Sépric s'élevait à 9,7 millions d'euros pour un résultat d'exploitation de 1,7 million.

6.3. FAITS SIGNIFICATIFS

6.3.1. Principaux événements

6.3.1.1. Acquisition d'un portefeuille de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, Patrimoine & Commerce a acquis un portefeuille de retail parks situés dans l'ouest de la France qui totalise une surface de près de 28 000 m² pour 27 locataires et qui génère un loyer annuel net part du Groupe de 2,1 millions d'euros. La valeur totale de la transaction, sur la base de l'ANR au 30 juin 2014, est de l'ordre de 15,1 millions d'euros.

Les accords conclus le 27 janvier 2015 portaient sur :

- un retail park de 11 920 m², livré en 2012, situé dans l'ouest d'Alençon et détenu par la société Alençon Ouest. Implanté sur la ZA du Hertré, l'ensemble commercial est loué à 100 % à 8 locataires ;
- et plusieurs actifs sur la zone du Petit Coudray, au Sud d'Alençon :
 - un retail park de 5 130 m² détenu par la SCI Haute Eclairé et loué à 7 locataires ;
 - et 50 % d'un retail park de 10 563 m² loué à 12 locataires. Pour rappel, ce dernier actif était détenu indirectement par Dinvest, dont Patrimoine & Commerce détenait déjà 50 % du capital et qui est comptabilisé en intégration globale.

Aux termes de ces accords, l'associé unique d'Alençon Ouest et de Haute Eclairé, la société Du Beau Voir, a apporté l'intégralité des parts sociales d'Alençon Ouest, rémunérée par l'émission de 190 487 actions nouvelles Patrimoine & Commerce pour une valorisation de 4,3 millions d'euros et a cédé à Patrimoine & Commerce l'intégralité des parts sociales de Haute Eclairé.

6.3.1.2. Fusion-absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce

En vue de simplifier la gestion du Groupe et de faire des économies sur les coûts, la fusion absorption de Foncière Sépric détenue à 98,93 % par Patrimoine & Commerce a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2015, qui a décidé :

- la réduction du capital social de 63,3 millions euros pour le ramener de 212,1 millions euros à 148,8 millions d'euros par diminution de 5,15 euros de la valeur nominale des actions ;
- en rémunération de l'apport-fusion, de procéder à une augmentation de capital de 0,6 million d'euros, pour le porter de 148,8 millions d'euros à 149,4 millions d'euros, au moyen de la création de 49 965 actions nouvelles, de 12,10 euros de nominal, entièrement libérées, attribuées aux actionnaires de Foncière Sépric autres que le société absorbante et Foncière Sépric en application des dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, à raison de 8 actions de Foncière Sépric pour 5 actions de Patrimoine & Commerce ;
- l'augmentation du capital social de 63,6 millions d'euros pour le porter de 149,4 millions d'euros à 212,9 millions d'euros par augmentation de 5,15 euros de la valeur nominale des actions.

La gérance de Patrimoine & Commerce en date du 28 juillet 2015 a constaté, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015, la réalisation définitive de la réduction de capital, de la fusion et des augmentations de capital.

L'opération de fusion a été réalisée avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2015. Conformément au règlement CRC 2004-01, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs comptables au 31 décembre 2014.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2015 à 212,9 millions euros, divisé en 12 343 763 actions.

6.3.1.3. Apport de l'extension de la galerie commerciale de Ville-du-Bois

Au cours du second semestre 2015, Predica a apporté sa partie du centre commercial de la Ville-du-Bois (91) à la SAS Ville-du-Bois Invest, filiale de Patrimoine & Commerce. L'apport de cet actif de 14 000 m² logé dans la SAS Croix-Saint-Jacques (détenue à 100 % par l'OPCI Predica Commerces) a été rémunéré en actions de la SAS Ville-du-Bois Invest à hauteur de 49 % de son capital. Suite à cette opération, la SAS Ville-du-Bois Invest a fusionné par voie d'absorption avec la SAS Croix-Saint-Jacques, lui permettant ainsi de détenir directement l'intégralité de la galerie commerciale.

6.3.1.4. Intégration du secteur exonéré SIIC

Les levées d'option sur les crédits-bails de Tourinvest et Melessinvest effectuées le 11 juin 2015, ainsi que celle d'Arcinvest effectuée le 24 septembre 2015 ont permis aux 3 SCI d'intégrer le secteur exonéré SIIC du Groupe Patrimoine & Commerce, tout comme les SCI Alençon Ouest et Haute Eclair, suite à leur acquisition par le Groupe Patrimoine & Commerce. Ainsi, le périmètre SIIC comprend 68 actifs sur les 74 composant le portefeuille, représentant 95 % de sa valeur,

6.3.1.5. Modifications de la composition du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Société a modifié la composition de son Conseil de Surveillance.

Le 5 mars 2015, Monsieur Dominique Jouaillec a présenté sa démission de ses fonctions de membre et de Président du Conseil de Surveillance de la Société.

Par décision en date du 18 mars 2015, le Conseil de Surveillance a procédé à la cooptation de Monsieur Pierre-André Périssol (membre indépendant) en qualité de membre du Conseil de Surveillance et à la nomination de Monsieur Christian Louis-Victor en qualité de Président du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale du 26 juin 2015 a ratifié la cooptation Monsieur Pierre-André Périssol, ainsi que celle de Monsieur Christophe Aubin, désigné sur proposition de

Predica le 11 décembre 2014 en remplacement de Madame Victoire Costa de Beauregard, démissionnaire.

Il a également été pris acte par le Conseil de Surveillance de la démission en date du 18 mars 2015 de Monsieur Alain Dolléans de ses fonctions de censeur.

6.3.2 Élargissement du patrimoine immobilier

6.3.2.1. Acquisitions et projets

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a réalisé plusieurs projets d'investissement pour une valorisation globale de 60,4 millions d'euros dont près de 15 % proviennent du pipeline interne.

En date du 28 janvier 2015, Patrimoine & Commerce a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de retail parks situés dans l'ouest de la France à Alençon Ouest (61) et à Arçonnay (61).

En date du 10 mars 2015, le retail park d'Epagny (74) a été livré. Cet ensemble immobilier de 6 383 m² doté d'un parking en foisonnement de 246 places avait été acquis par Patrimoine & Commerce en date du 28 mai 2014. Il est situé au cœur de la zone commerciale d'Epagny, premier pôle commercial de périphérie de l'agglomération annécienne. L'opération est composée d'un bâtiment commercial de 6 cellules entièrement louées à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes nationales.

En date du 19 mars 2015, Patrimoine & Commerce a acquis les locaux commerciaux d'une surface totale de 2 044 m², situés dans la zone du Centre commercial Carrefour « Grand Val » de l'Isle Adam (95). L'ensemble des locaux est loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

En date du 30 mars 2015, le retail park de La Rochelle (17) a été livré. Il avait été acquis par Patrimoine & Commerce en date du 30 décembre 2014 et comprend un bâtiment commercial de 2 100 m². Il est situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au Nord-Est de La Rochelle et est intégralement loué à l'enseigne Darty. Le projet intègre un parking en foisonnement de 199 places.

En date du 30 septembre 2015, Patrimoine & Commerce a acquis un actif de 2 200 m² loué par l'enseigne Darty dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

En date du 22 décembre 2015, un actif d'une surface de 1 700 m² a été livré à Ecully (69), dans la banlieue lyonnaise. Cet actif, acquis le 25 novembre 2015, comprend deux bâtiments indépendants dont l'un de 829 m² est entièrement loué à l'enseigne de restauration Les 3 Brasseurs.

En date du 31 décembre 2015, la première tranche de l'opération de Cognac (16) a été livrée (4 000 m²). Patrimoine & Commerce avait acquis, en date du 30 décembre 2014, sept bâtiments au sein de ce retail park de 10 870 m², situé à Cognac dans de la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue.

En date du 31 décembre 2015, à Salon-de-Provence (13), Place Morgan, une galerie commerciale de 9 400 m² a été livrée à Patrimoine & Commerce.

Outre les deux livraisons de Cognac et Salon-de-Provence, le mois de décembre a été particulièrement riche pour Patrimoine & Commerce avec 4 actifs achetés ou sous promesse :

- à Perpignan (66), ZAC de la Porte d'Espagne, un actif de 2 850 m² loué à l'enseigne Fly a été acquis le 16 décembre 2015,
- à Lempdes (63), Loches (37) et Provins (77), trois promesses de vente ont été signées concernant ces 3 actifs de respectivement 7 200 m², 6 500 m² et 3 540 m². Ces retail parks sont notamment loués à Fly, Gémio, Intersport, Générale d'optique, Décathlon et Orchestra. L'acte d'acquisition de Provins devrait être régularisé d'ici la fin du premier trimestre 2016 alors que ceux concernant les acquisitions des retail parks de Loches et Lempdes

ont d'ores et déjà été signés respectivement en date du 2 février 2016 et 26 février 2016.

En date du 23 octobre 2015, Patrimoine & Commerce a signé la VEFA pour un retail park de 20 000 m² situé à l'entrée Nord de l'agglomération d'Angoulême, sur un terrain de 57 255 m² au sein de la ZAC des Montagnes Ouest sur la commune de Champniers (16). Le programme commercial se répartira sur trois bâtiments et comprendra plusieurs cellules entre 600 et 4 500 m² ainsi qu'un parking de 747 places. Patrimoine & Commerce possèdera le bâtiment B (10 100 m²) de ce programme dont l'ouverture est prévue en mars 2016.

6.3.2.2. Cessions

Dans le cadre de sa politique de cession d'actifs non stratégiques, Patrimoine & Commerce a procédé à la vente d'un actif de bureaux fin 2015.

Cet actif situé dans la banlieue de Clermont-Ferrand a été cédé à sa valeur d'expertise.

6.4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

6.4.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

6.4.2. Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des avoirs et escomptes obtenus.

6.4.2.1. Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2015 au mali technique des fusions. La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

6.4.2.2. Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2015 aux immeubles détenus par la Société.

En cas d'acquisition d'un immeuble neuf, la valeur de celui-ci (hors valeur du terrain) est amortie en général sur 40 ans pour le gros œuvre (65 % de la valeur), 20 ans pour la façade (10 % de la valeur), 15 ans pour les installations générales (15 % de la valeur) et 7 ans pour l'agencement (10 % de la valeur). En cas d'acquisition d'un immeuble ancien, la durée d'amortissement est traitée au cas par cas en fonction de l'âge du bâtiment et de sa durée de vie résiduelle estimée.

Les durées d'amortissement des actifs provenant de Foncière Sépric ont été redéfinies afin d'harmoniser les durées appliquées dans le Groupe.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de l'immeuble est inférieure à la valeur nette comptable.

Les actifs corporels font l'objet d'une expertise réalisée par le Cabinet Cushman & Wakefield.

6.4.2.3. Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions en vigueur. Au 1^{er} juillet 2011, lors du passage SIIC, la Société a réévalué tous les titres selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues.

La plupart des participations détenues par Patrimoine & Commerce SCA sont des sociétés détenant directement ou indirectement des actifs et droits immobiliers portant principalement sur des actifs commerciaux. Les actifs immobiliers font l'objet d'une expertise tous les semestres.

La valeur des titres de participation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité elle-même correspondant à une valeur tenant compte de l'évolution générale de l'entreprise concernée. S'agissant de sociétés holdings et de sociétés immobilières, la méthode de l'actif net réévalué a été retenue et l'horizon de détention de la participation pris en considération. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constatée.

Les actions auto-détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisations financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.4.3. Provision pour risques

La variation de valorisation des instruments financiers de couverture non rattachés à un financement passe par la constatation d'une provision pour risque à hauteur des pertes latentes (variation de valeur Mark To Market de ces instruments communiquées par les banques).

6.4.4. Comptes courants attachés aux titres de participation

Notre société a conclu avec presque toutes ses filiales une convention de centralisation et de gestion de trésorerie. Les avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur sont présentés au passif dans la rubrique « Autres dettes ».

6.4.5. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6.4.6. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

6.4.7. Placements et dépôts à terme

Les montants déposés sur les différents comptes bancaires produisent des intérêts trimestriels.

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2015.

La valeur des dépôts à terme est évalué au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés. Les dépôts à terme apparaissent au bilan dans la trésorerie car ils ne sont pas bloqués.

Les instruments de couverture (prime de CAP) sont inscrits à hauteur de leur valeur de souscription en disponibilités.

6.4.8. Augmentation de capital

Les frais d'augmentation de capital sont imputés sur le montant des primes d'émission ou d'apport. Si la prime est insuffisante, l'excédent serait comptabilisé en charge.

6.4.9. Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission des emprunts obligataires, d'un montant de 0,2 million d'euros, ont fait l'objet d'un transfert de charges et ont été étalés sur la durée du financement à savoir 5 et 7 ans depuis le 19 décembre 2014.

6.4.10. Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la Société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.5. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.5.1. Effectifs

A ce jour, Patrimoine & Commerce SCA emploie deux personnes.

6.5.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société est composé essentiellement de revenus locatifs et plus accessoirement de la facturation des prestations assurées aux filiales (prestations de centralisation groupe de la facturation des honoraires de gestion locative et d'assistance comptable et juridique).

6.5.3. Rémunération des mandataires sociaux

6.5.3.1. Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée de l'exercice 2015 à hauteur de 0,21 million d'euros au titre de la partie fixe de sa rémunération. La partie variable liée à la progression de l'EBITDA d'un exercice à l'autre (à périmètre constant) est nulle en 2015. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,5 million d'euros.

6.5.3.2. Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,14 million d'euros.

6.5.4. Événements post-clôture

Il a été procédé aux acquisitions de deux retail parks à Loches (37) en date du 2 février 2016 et à Lempdes (63) en date du 26 février 2016.

6.6. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.6.1. État des immobilisations

En milliers d'euros

	Valeur début d'exercice	Augmentation	Var. pér. FS	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	11	-	4	(4)	11
Mali technique ⁽¹⁾	-	-	63 712	-	63 712
Immobilisations Incorporelles	11	-	63 716	(4)	63 722
Terrains	-	-	4 920	-	4 920
Constructions	-	-	19 994	-	19 994
Autres immobilisations corporelles	-	-	167	-	167
Matériel bureau - informatique	2	-	-	-	2
Immobilisations Corporelles	2	-	25 081	-	25 083
Participations	202 375	15 915	22 732	(110 338)	130 684
Créances rattachées à des participations	4 732	-	-	(4 732)	0
Prêts et autres immobilisations financières	217	713	1 025	(730)	1 225
Immobilisations Financières	207 324	16 628	23 757	(115 800)	131 909
Total	207 337	16 628	112 554	(115 804)	220 714

(1) La valeur des malis de fusion - dont 35,1 millions d'euros ont été directement générés par l'opération de fusion absorption de Foncière Séprie par Patrimoine & Commerce - est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés (notamment les immeubles de placement et les titres de participation).

6.6.2. État des amortissements

En milliers d'euros	01/01/15	Var. pér. FS	Dotation	Reprise	31/12/15
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	8 302	739	-	9 041
Installation technique, matériel...	-	82	24	-	106
Autres immobilisations corporelles	-	-	1	-	1
Total	-	8 385	763	-	9 148

6.6.3. État des provisions

En milliers d'euros	01/01/15	Var. Pér. FS	Dotation	Reprise	31/12/15
Amortissements dérogatoires	577	-	313	-	890
Provisions réglementées	577	-	313	-	890
Provisions pour risques et charges	-	819	-	(233)	586
Provisions sur autres immobilisations financières	17 965	6 365	2 450	(17 254)	9 526
Autres immobilisations financières	13	-	-	(10)	3
Provisions sur comptes clients	(0)	574	-	(6)	568
Provisions sur comptes courants	185	-	2	(187)	(0)
Provisions pour dépréciation	18 163	6 939	2 452	(17 457)	10 097
Total	18 740	7 758	2 765	(17 690)	11 573

6.6.4. État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/14

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	217	217	-
Créances rattachées à des participations	4 732	4 732	-
Clients douteux ou litigieux	-	-	-
Autres créances clients	18	18	-
État - Impôt sur les bénéfices	777	777	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	216	216	-
État - Divers	-	-	-
Groupe et associés	62 753	-	62 753
Débiteurs divers	95	95	-
Total de l'actif circulant	68 810	6 056	62 753
Charges constatées d'avance	90	90	-
Total	68 899	6 146	62 753

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/15

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	1 224	326	898
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	734	734	-
Autres créances clients	2 431	2 431	-
État - Impôt sur les bénéfices	47	47	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	271	271	-
État - Divers	7	7	-
Groupe et associés	101 653	-	101 653
Débiteurs divers	-	-	-
Total de l'actif circulant	106 367	3 816	102 551
Charges constatées d'avance	76	76	-
Total	106 443	3 892	102 551

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/14

En milliers d'euros	31/12/14	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	60 412	412	17 500	42 500
Auprès des établissements de crédit :				
*A 1 an maximum à l'origine	26	26	-	-
*A plus d'1 an à l'origine	9 743	1 378	7 209	1 156
Emprunts et dettes financières divers	1	1	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	472	472	-	-
Personnel et comptes rattachés	34	34	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	36	36	-	-
Etat-Impôt sur les bénéfices	2 061	663	1 397	-
Etat-Taxe sur la valeur ajoutée	1	1	-	-
Etat autres impôts, taxes et assimilés	72	72	-	-
Dettes sur immobilisations	1	1	-	-
Groupe et associés	8 499	-	-	8 499
Autres dettes	127	127	-	-
Total	81 484	3 223	26 106	52 155

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/15

En milliers d'euros	31/12/15	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	60 361	361	17 500	42 500
Auprès des établissements de crédit :				
* A 1 an maximum à l'origine	104	104	-	-
* A plus d'1 an à l'origine	16 524	2 495	10 116	3 913
Emprunts et dettes financières divers	788	1	787	-
Fournisseurs et comptes rattachés	449	449	-	-
Personnel et comptes rattachés	27	27	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	29	29	-	-
Etat-Impôt sur les bénéfices	1 572	707	865	-
Etat-Taxe sur la valeur ajoutée	508	508	-	-
Etat autres impôts, taxes et assimilés	52	52	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Groupe et associés	29 749	-	-	29 749
Autres dettes	145	145	-	-
Produits constatés d'avance	2 257	2 257	-	-
Total	112 564	7 134	29 268	76 162

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/15	60 000	9 743
Variation périmètre FS	-	10 533
Souscription	-	-
Remboursements	-	(3 753)
Valeur brute au 31/12/15	60 000	16 524

6.6.5. Détail des charges à payer inclus dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Emprunts obligataires	361	412
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	45	15
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	410	296
Dettes fiscales et sociales	90	122
Autres dettes	350	256
Disponibilités, charges à payer	59	6
Total	1 315	1 106

6.6.6. Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Créances clients et comptes rattachés	209	5
Autres créances	1 424	1 340
Trésorerie	40	41
Total	1 673	1 386

6.6.7. Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	
Valeur brute au 01/01/15	200
Augmentation	-
Diminution	(38)
Valeur brute au 31/12/15	162

6.6.8. Charges et produits constatés d'avance

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/14
Charges constatées d'avance	76	90
Total charges constatées d'avance	76	90
Produits constatés d'avance	2 257	-
Total produits constatés d'avance	2 257	-

6.6.9. Composition du capital social

Au 31/12/15	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	12 103 311	17,25
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	240 452	17,25
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	12 343 763	17,25

6.6.10. Variation des capitaux propres

En milliers d'euros Libellé du compte	01/01/15	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augm.	Apports Trimax	Fusion Sépric	Variation dot./reprise	Résultat 31/12/15	31/12/15
Capital versé	208 782	-	-	257	3 286	605	-	-	212 930
Primes d'émission, apports	16 118	-	(6 137)	(257)	789	3	-	-	10 515
Écart réévaluation	11 111	-	-	-	-	-	(111)	-	10 999
Réserve légale	1 081	217	-	-	-	-	-	-	1 298
Report à nouveau	385	-	(385)	7	-	-	-	-	7
Résultat de l'exercice	4 331	(217)	(4 114)	-	-	-	-	3 288	3 288
Provisions réglementées	577	-	-	-	-	-	313	-	890
Total capitaux propres	242 384	-	(10 636)	7	4 074	607	202	3 288	239 926

6.6.11. Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	Impôts
Produit	2
Exit Tax	(64)
Résultat net comptable 31/12/15	(63)

6.6.12. Parties liées

En milliers d'euros	Liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Participations	113 998	7 265	-
Autres créances	100 314	1 335	-
Autres dettes	29 749	-	-
Produits financiers	9 287	75	-
Charges financières	4 764	-	-

6.6.13. Engagements hors bilan

6.6.13.1. Engagement de crédit bail

En milliers d'euros

	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
Valeur d'origine	6 492	39 372	-	-	45 864
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	13 956	-	-	13 956
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	1 969	-	-	1 969
Total	-	15 925	-	-	15 925
Valeur nette	6 492	23 447	-	-	29 939
Redevances payées					
* cumuls exercices antérieurs	-	24 874	-	-	24 874
* dotations de l'exercice	-	3 379	-	-	3 379
Total	-	28 253	-	-	28 253
Redevances restant à payer					
* à 1 an au plus	-	3 343	-	-	3 343
* à 1 an et 5 ans au plus	-	13 416	-	-	13 416
* à + 5 ans	-	12 223	-	-	12 223
Total	-	28 982	-	-	28 982
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/15		3 478			3 478

6.6.13.2. Nantissements de titres

Les nantissements portent sur les titres de 9 sociétés en garanties de crédits-bails souscrits par chacune d'elles pour l'acquisition de l'actif qu'elles détiennent et représentent un montant total de capital restant dû de 75,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

6.6.13.3. Cautionnement reçus

Au 31 décembre 2015, 12 contrats de crédit-bail ou d'emprunt, bénéficient d'un cautionnement et/ou garantie externe au Groupe. La plupart des cautionnements ont été accordés aux crédit-bailleurs ou prêteurs par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associés directement dans le capital de ces filiales.

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

6.6.13.4. Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Ils ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, trois emprunts, représentant un capital restant dû de 34,2 millions d'euros au 31 décembre 2015, font l'objet de covenants :

- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sépric, d'un encours global de 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2015, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60 %, condition respectée par Patrimoine & Commerce (pour plus de détails, voir le paragraphe 2.3.3.3).

- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60 %, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110 % et 135 %. Ces conditions sont respectées au 31 décembre 2015.

6.6.14. Actions propres

Dans le cadre du Programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité conclu avec le prestataire Kepler Capital Market :

ACTIONS PROPRES AU 31/12/15

En milliers d'euros

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	9 147
Achats d'actions	17 175
Ventes d'actions	(17 095)
Détention à la clôture	9 227

6.6.15. Liste des filiales et participations

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2015	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)								
SARL P&C développement	1	(24)	100 %	-	-	-	37	(5)
SARL Patrimoine & Commerce 2	270	470	100 %	906	-	-	10 970	(1 530)
SARL Aximur	13	(259)	100 %	10 473	10 473	-	-	(530)
SAS Antibes Invest	100	(1 353)	100 %	342	-	3 997	6 466	(1 525)
SCI Parigné Invest	1	-	100 %	1 848	1 848	824	-	35
SCI St Lô Invest	1	-	95 %	2 920	2 920	736	363	(14)
SCI Gifinvest 2	1	-	100 %	744	744	105	267	6
SCI Melessinvest	1	-	100 %	480	480	71	65	16
SCI Bordinvest Rive Droite	1	-	100 %	1 300	1 300	409	1 115	136
SCI Creusinvest	1	-	100 %	2 447	2 447	379	538	(347)
SCI Creusinvest 2	1	-	100 %	258	258	71	7	(5)
SCI Clerminvest	1	-	100 %	580	14	63	657	510
SCI Pontarlier Invest	1	-	100 %	40	40	393	827	41
SCI Perrières Invest	1	-	93 %	2 292	2 292	420	865	275
SCI Chamblinvest	1	-	100 %	4 257	4 257	581	-	349
SCI Gaillinvest	2	-	100 %	1 642	1 299	99	-	51
SCI Blagnac Alizés	1	-	100 %	832	832	155	271	82
SCI Pau Invest	1	-	100 %	1 932	1 932	244	-	133
SCI Poitiers Invest Bureaux	1	-	100 %	840	840	323	960	45
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100 %	13 476	13 476	1 792	-	640
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	2	100 %	2 005	2 005	1 111	95	(224)
SCI Conforinvest Guadeloupe	1	-	100 %	6 492	6 492	910	-	194
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85 %	8 526	8 526	1 607	-	285
SCI Doth Invest	1	546	90 %	7 696	7 696	1 093	-	243
SCI Saloninvest	1	-	100 %	253	121	-	6 638	205
SCI Gaudensinvest	1	-	100 %	136	136	817	7 531	(431)
SCI Champniers Invest	1	-	100 %	-	-	-	5 565	(19)
SCI Cognac Invest	1	-	100 %	1	1	-	4 582	17
SCI Epagny Invest	1	-	100 %	1	1	683	2 806	117
SCI Eulalie Invest	1	-	100 %	123	123	1 083	4 322	208
SCI Istres Invest 3	1	-	100 %	924	924	653	1 857	(65)
SCI Puymaret Invest 1	1	-	100 %	609	609	855	4 969	(445)
SCI Château-Thierry Invest	1	-	100 %	18	18	154	337	(41)
SCI Sarreguinvest	1	-	100 %	29	29	258	920	(51)
SCI Vandoeuvre	1	-	100 %	15	10	110	443	(49)
SCI Bourgoin invest	1	-	100 %	13	13	93	269	(39)
SCI Pierrelaye	1	-	100 %	12	12	-	363	(180)
SCI Le Vigen invest	1	-	100 %	20	20	151	482	(29)
SCI Witten	1	-	100 %	1	1	-	79	(2)
SCI Fontaine invest	1	-	100 %	73	73	789	2 461	(342)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100 %	6 287	6 287	624	-	264
SCI Alençon Ouest	0	-	100 %	4 275	4 275	1 261	244	(69)
SNC Beynost Développement	1	-	100 %	2 440	2 440	883	-	204
SNC Dauphiné	0	-	100 %	2 163	2 163	325	-	202
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100 %	5 723	4 343	500	-	205
SCI Mash	1 372	-	100 %	3 460	2 138	27	1 040	498
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98 %	1 915	1 915	374	-	165
SARL Mougins Immobilier	128	2 409	100 %	2 408	2 408	535	-	228
SAS Groupe Sépric	100	(2 296)	100 %	4 531	-	859	20 435	246
SCI Ecully Invest	1	-	100 %	1	1	37	2 589	32
SCI Lempdes Invest	1	-	100 %	1	1	-	0	(1)
SCI Perpignan Invest	1	-	100 %	1	1	14	1 752	4
SCI Loches Invest	1	-	100 %	1	1	-	-	(0)
SAS Dinvest (exercice 6 mois)	10	10 108	100 %	9 316	9 316	-	1 153	(728)
SAS Ville du Bois Invest	10 314	(8 192)	51 %	6 251	6 251	4 734	-	978
TOTAL	-	-	-	123 328	113 801	31 202	94 340	(57)
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Pord	1	-	50 %	3 711	3 711	875	141	693
SCI Istres Invest 1	1	114	50 %	2 985	2 985	945	383	48
SCI Vitrolinvest	1	-	15 %	500	500	363	735	227
Total	-	-	-	7 196	7 196	2 183	1 260	968
3. Filiales (Inf. À 10 % Du capital détenu)	-	-	-	69	69	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	-	130 593	121 066	33 385	95 600	911

Les capitaux propres s'entendent ici hors capital social et résultat de l'exercice.

6.7. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

A la date du Document de Référence, les dernières informations financières sont les comptes annuels de la période close le 31 décembre 2015.

6.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Patrimoine & Commerce, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

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 annuels 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 annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

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 l'élément suivant :

Les malis techniques et les actifs détenus sur les filiales (titres de participation et comptes courants) sont évalués sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités présentées au paragraphe 4 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons procédé à l'appréciation des données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, contrôlé la cohérence des hypothèses retenues et nous nous sommes assurés que l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le Rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le Rapport de gestion.

Paris, le 7 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners

Charles René Tandé
Associé



7

ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL

7.1. Informations relatives au capital.....	110	7.4. Pactes d'actionnaires.....	117
7.2. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices.....	113	7.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat.....	117
7.3. Capital social.....	113		

7.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

7.1.1. Évolution de l'actionnariat

7.1.1.1. Répartition du capital

L'augmentation de capital de février 2015 a généré l'émission de 190 487 actions nouvelles attribuées entièrement à la société Du Beau Voir.

L'augmentation de capital du 28 juillet 2015 a généré l'émission de 49 965 actions nouvelles.

Le capital au 31 décembre 2015 se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/15		31/12/15		31/12/14		31/12/14	
Duval Participations	888 116	7,19 %	992 464	5,74 %	97 527	0,81 %	195 054	1,15 %
Duval Investissements et Participations	1 301 575	10,54 %	2 603 150	15,06 %	2 071 843	17,12 %	3 597 193	21,21 %
Alizés Invest	727 394	5,89 %	911 279	5,27 %	727 394	6,01 %	911 279	5,37 %
SAPI	-	0,00 %	-	0,00 %	500	0,00 %	500	0,00 %
Imfined	-	0,00 %	-	0,00 %	14 000	0,12 %	14 000	0,08 %
Duval Gestion	50 000	0,41 %	50 000	0,29 %	50 000	0,41 %	50 000	0,29 %
Duval Participations 2	-	0,00 %	-	0,00 %	6 821	0,06 %	13 642	0,08 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	2 967 085	24,0 %	4 556 893	26,4 %	2 968 085	24,5 %	4 781 668	28,2 %
Financière du Val de Fer	750 370	6,08 %	750 370	4,34 %	750 370	6,20 %	750 370	4,42 %
Pentagone Holding	677 289	5,49 %	1 354 578	7,84 %	677 289	5,60 %	1 354 578	7,99 %
Philippe Vergely	168 980	1,37 %	337 960	1,95 %	168 980	1,40 %	337 960	1,99 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Olivia Vergely	7 439	0,06 %	14 878	0,09 %	7 439	0,06 %	14 878	0,09 %
Amaury Vergely	7 867	0,06 %	15 734	0,09 %	7 867	0,06 %	15 734	0,09 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 611 946	13,1 %	2 473 522	14,3 %	1 611 946	13,3 %	2 473 522	14,6 %
BMR	786 701	6,37 %	1 003 295	5,80 %	216 594	1,79 %	410 913	2,42 %
Bernard Robbe	-	0,00 %	-	0,00 %	635 582	5,25 %	1 271 164	7,49 %
Marianne Robbe	-	0,00 %	-	0,00 %	100 192	0,83 %	200 384	1,18 %
Maité Daveze-Philippe	536	0,00 %	1 072	0,01 %	19 079	0,16 %	38 158	0,22 %
Sous-total « Famille Robbe »	787 237	6,4 %	1 004 367	5,8 %	971 447	8,0 %	1 920 619	11,3 %
Predica	2 403 662	19,47 %	2 403 662	13,90 %	2 403 662	19,86 %	2 403 662	14,17 %
Banque Populaire Val de France	1 123 423	9,10 %	2 246 846	13,00 %	1 123 423	9,28 %	2 246 846	13,25 %
Suravenir	526 316	4,26 %	526 316	3,04 %	526 316	4,35 %	526 316	3,10 %
Autres actionnaires et public (1)	2 924 094	23,69 %	4 076 562	23,58 %	2 498 432	20,64 %	2 608 789	15,38 %
Total	12 343 763	100 %	17 288 168	100 %	12 103 311	100 %	16 961 422	100 %

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 9 227 actions.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2015.

Le capital de la Société est actuellement composé de 12 343 763 actions.

7.1.1.2. Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

Au cours de l'exercice, les dirigeants ont effectué les déclarations, individuelles relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la Société, suivantes :

- Le 9 janvier 2015, Monsieur Éric Duval gérant de la Société a déclaré avoir réalisé le 5 janvier 2015 une dation intragroupe hors marché d'actions pour un prix unitaire de 19,80 € et pour un montant total de 15 251 306 €.
- Le 17 février 2015, Monsieur Philippe Graff, membre du Conseil de Surveillance a déclaré avoir réalisé le 10 février 2015 une acquisition sur Euronext Paris d'actions pour un prix unitaire de 20 € et pour un montant total de 2 000 000 €.

- Le 12 mai 2015, Monsieur Bernard Robbe, membre du Conseil de Surveillance a déclaré avoir réalisé le 7 mai 2015 une cession sur Euronext Paris d'actions pour un prix unitaire de 19 € et pour un montant de 3 147 673 €.
- Le 22 juin 2015, Monsieur Bernard Robbe, membre du Conseil de Surveillance a déclaré avoir réalisé le 17 juin 2015 une cession sur Euronext Paris d'actions pour un prix unitaire de 19,80 € et pour un montant de 4 215 717 €.
- Le 29 juin 2015, Monsieur Bernard Robbe, membre du Conseil de Surveillance a déclaré avoir réalisé le 25 juin 2015 un apport de titres pour un prix unitaire de 19,80 € et pour un montant de 3 564 000 €.
- Le 4 décembre 2015, Monsieur Éric Duval gérant de la Société a déclaré avoir réalisé le 30 novembre 2015 une Cession intragroupe hors marché d'actions pour un prix unitaire de 20,98 € et pour un montant de 16 443 452,64 €.

7.1.1.3. Franchissement de seuils

Par courrier reçu le 8 janvier 2015, la société Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi à la baisse, le 6 janvier 2015, indirectement par l'intermédiaire de Predica qu'elle

contrôle, les seuils de 20 % du capital et de 15 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce et détenir indirectement 2.403.662 actions représentant autant de droits de vote, soit 19,86 % du capital et 14,17 % des droits de vote.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 janvier 2015 sous le numéro 215C0041.

Par courriers reçus les 20 janvier 2015 et 26 janvier 2015, le groupe familial Robbe a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en baisse le 6 août 2014 par suite d'une augmentation de capital de la société Patrimoine & Commerce réservée à Predica, le seuil de 10 % du capital de Patrimoine & Commerce et détenir à cette date 977 747 actions et droits de vote représentant 8,14 % du capital et 6,49 % des droits de vote.

Par courriers reçus les 23 janvier et 26 janvier 2015, le groupe familial Robbe a également déclaré avoir franchi en hausse, le 31 décembre 2014, par suite d'attribution de droits de vote double, le seuil de 10 % des droits de votes de la société Patrimoine & Commerce et détenir, à cette date, 971 447 actions de Patrimoine & Commerce représentant 1.920.619 droits de vote, soit 8,03 % du capital et 11,32 % des droits de vote.

Aux termes de ces mêmes courriers, le groupe familial Robbe a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 26 janvier 2015 sous le numéro 215C0128.

Par courrier reçu le 10 avril 2015, la société Duval Investissements et Participations a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 9 avril 2015, le seuil des 15 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir individuellement 1.301.575 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2.603.150 droits de vote, soit 10,59 % du capital et 14,85 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'augmentation du nombre total des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 avril 2015 sous le numéro 215C0431.

Par courrier reçu le 12 mai 2015, la société Sausalito a déclaré avoir franchi en hausse, le 7 mai 2015, le seuil des 5 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 600.000 actions de Patrimoine & Commerce représentant 924.654 droits de vote, soit 4,88 % du capital et 5,25 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'acquisition hors marché d'actions de la société Patrimoine & Commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 mai 2015 sous le numéro 215C0630.

Par courrier reçu le 12 mai 2015, le groupe familial Robbe a déclaré avoir franchi en baisse, le 7 mai 2015, le seuil des 10 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 805.780 actions de Patrimoine & Commerce représentant 1.589.285 droits de vote, soit 6,55 % du capital et 9,03 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de la cession hors marché d'actions de la société Patrimoine & Commerce.

A cette occasion M. Bernard Robbe a également franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % du capital de la Société.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 mai 2015 sous le numéro 215C0632.

Par courrier reçu le 8 juin 2015, M. Bernard Robbe a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 3 juin 2015, le seuil des 5 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 392.915 actions de Patrimoine & Commerce représentant 785.830 droits de vote, soit 3,20 % du capital et 4,46 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une donation d'actions de la société Patrimoine & Commerce. A cette occasion le groupe familial Robbe n'a franchi aucun seuil.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 9 juin 2015 sous le numéro 215C0779.

Par courriers reçus les 29 et 30 juin 2015, la société BMR Holding a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 25 juin 2015, le seuil des 5 % du capital et des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 786 701 actions de Patrimoine & Commerce représentant 981 020 droits de vote, soit 6,40 % du capital et 5,56 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'apport par certains membres du groupe familial Robbe de 357 192 actions de la société Patrimoine & Commerce au profit de BMR Holding. A cette occasion le groupe familial Robbe n'a franchi aucun seuil.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 30 juin 2015 sous le numéro 215C0939.

Par courrier reçu le 4 décembre 2015, la société Duval Investissements et Participations a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 30 juin 2015, le seuil de 15 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce et détenir individuellement à cette date 1.301.575 actions représentant 2.603.150 droits de vote, soit 10,59 % du capital et 15,14 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une diminution du nombre total de droits de vote Patrimoine & Commerce.

Aux termes de ce même courrier, M. Éric Duval a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce. Par ce même courrier, l'AMF a été destinataire des déclarations de franchissement de seuil suivantes, intervenues le 30 novembre 2015 :

- la société Duval Participations a déclaré, avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Patrimoine & Commerce et détenir individuellement à cette date 881.295 actions représentant 978.822 droits de vote, soit 7,14 % du capital et 5,66 % des droits de vote.
- la société Imfined a déclaré, avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % du capital de Patrimoine & Commerce.

Ces franchissements de seuil résultent de cession d'actions Patrimoine & Commerce intervenues notamment entre Duval Participations et Imfined.

Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 7 décembre 2015 sous le numéro 215C1923.

7.1.2. Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

7.1.2.1. 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 Document de Référence, il existe 5 649 177 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 11 298 354 voix.

7.1.2.2. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

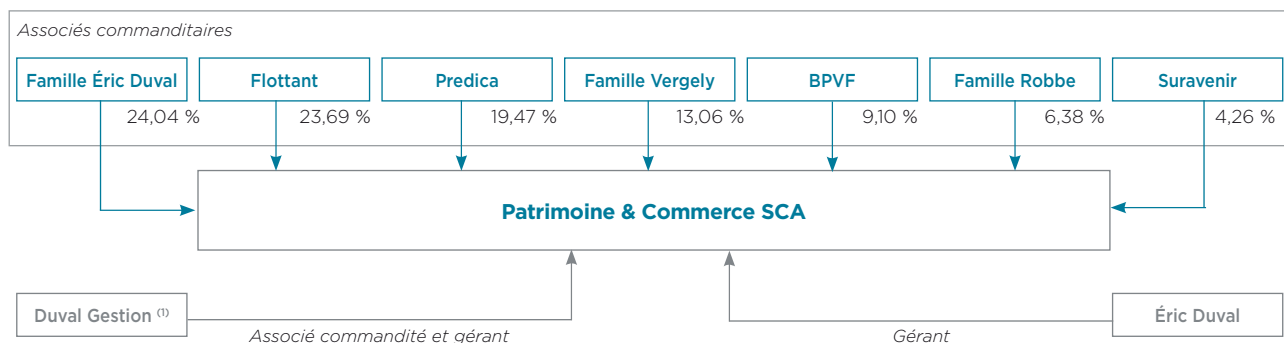
Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par Duval Gestion, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende préciputaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution.

7.1.3. Contrôle de l'émetteur

A la date d'enregistrement du Document de Référence, la famille Éric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion et Duval Participations d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Alizés Invest d'autre part, 26,4 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Imfinéd étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

Par ailleurs, compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la Gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Éric Duval.



(1) Représentants légaux : Président : Eric Duval et Directeur Général : Pauline Duval.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées au Chapitre 2 du Document de Référence.

7.1.4. Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

7.1.5. Accord entre actionnaires

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

7.1.6. Actionnariat salarié

Néant.

7.2. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

7.2.1. Politique de distribution des dividendes de la Société

Patrimoine & Commerce s'est fixé, pour règle générale, une distribution de 100 % de son résultat distribuable à ses actionnaires.

7.2.2. Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous rappelle le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices.

(En euros)	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	0,85	0,80	0,63
Dividende total	10 449 728	7 691 719	6 054 764
Dividende versé au commandité	186 127	137 003	107 890
Total	10 635 855	7 828 722	6 162 653

7.3. CAPITAL SOCIAL

7.3.1. Montant du capital social

A la date d'enregistrement du Document de Référence le capital social de la Société s'élève à 212 929 911,75 euros.

7.3.2. Titres non représentatifs du capital

A la date d'enregistrement du Document de Référence, il n'existe pas d'action non représentative du capital.

7.3.3. Contrat de liquidité – Autocontrôle

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, au titre du contrat de liquidité mis en place au 1^{er} janvier 2013 par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 17 175 actions pour un prix global de 350 948 euros, soit à un prix moyen de 20,43 euros.
- revendu 17 095 actions pour un prix global de 353 684 euros, soit à un prix moyen de 20,69 euros

A la clôture de l'exercice, 9 227 actions, représentant 0,07 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 187 662 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

7.3.4. Capital social autorisé, mais non émis

Les Assemblées générales des actionnaires du 26 juin 2014 et du 26 juin 2015 ont accordé à la Gérance un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/15	7	18 mois		
Délégation de compétence donnée à la Gérance pour décider (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 11 ^e , 12 ^e , 13 ^e , 14 ^e , 16 ^e , 17 ^e , 18 ^e et 19 ^e résolutions : 250 M€	26/06/14	10	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution	26/06/14	11	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20 % du capital de la Société par an) + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution et sur le plafond de la 11 ^e résolution	26/06/14	12	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la Gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale, dans la limite de 10 % du capital (art L225-136 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 11 et 12 de l'AG du 26 juin 2014	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution et sur les plafonds de la 11 ^e et 12 ^e résolution	26/06/14	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-125-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 10 ^e résolution	26/06/14	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (art L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce)	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution	26/06/14	15	26 mois	Néant	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 (art L225-147 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution	26/06/14	16	26 mois	3 285 900 €	18 007 091 € *
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 (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution et sur le plafond de la 11 ^e résolution	26/06/14	17	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
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 (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 10 ^e résolution et sur le plafond de la 11 ^e résolution	26/06/14	18	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	N/A	26/06/14	19	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L225-209 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/14	20	26 mois		Non utilisée

(*) Montant calculé sur le capital de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015.

7.3.5. Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

Néant.

7.3.6. Nantissement

Néant.

7.3.7. Tableau d'évolution du capital de la Société

Au cours de l'exercice 2015, le capital de la Société a été impacté par :

- L'Entrée de Du Beau Voir au capital de la Société
- Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, Patrimoine & Commerce a acquis un portefeuille de retail parks situés dans l'ouest de la France qui totalise une surface de près de 28 000 m² pour 27 locataires et qui génère un loyer annuel net part du Groupe de 2,1 millions d'euros. La valeur totale de la transaction, sur la base de l'ANR au 30 juin 2014, est de l'ordre de 15,1 millions d'euros.

Les accords conclus le 27 janvier 2015 portaient sur :

- un retail park de 11 920 m², livré en 2012, situé dans l'ouest d'Alençon et détenu par la société Alençon Ouest. Implanté sur la ZA du Hertré, l'ensemble commercial est loué à 100 % à 8 locataires ;
- et plusieurs actifs sur la zone du Petit Coudray, au Sud d'Alençon :
 - un retail park de 5 130 m² détenu par la SCI Haute Eclairé et loué à 7 locataires ;
 - et 50 % d'un retail park de 10 563 m² loué à 12 locataires. Pour rappel, ce dernier actif est détenu indirectement par Dinvest, dont Patrimoine & Commerce détenait déjà 50 % du capital et qui est comptabilisé en intégration globale.

Aux termes de ces accords, l'associé unique d'Alençon Ouest et de Haute Eclairé, la société Du Beau Voir, a apporté l'intégralité des parts sociales d'Alençon Ouest, rémunérée par l'émission de 190 487 actions nouvelles

Patrimoine & Commerce pour une valorisation de 4,3 millions d'euros et a cédé à Patrimoine & Commerce l'intégralité des parts sociales de Haute Eclairé.

- L'augmentation de capital aux fins de rémunérer la Fusion-absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce.

La fusion absorption de Foncière Sépric détenue à 98,9 % par Patrimoine & Commerce a été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 26 juin 2015, qui a décidé :

- la réduction du capital social de 63,3 millions euros pour le ramener de 212,1 millions euros à 148,8 millions d'euros par diminution de 5,15 euros de la valeur nominale des actions ;
- en rémunération de l'apport-fusion, de procéder à une augmentation de capital de 0,6 million d'euros, pour le porter de 148,8 millions d'euros à 149,4 millions d'euros, au moyen de la création de 49 965 actions nouvelles, de 12,10 euros de nominal, entièrement libérées, attribuées aux actionnaires de Foncière Sépric autres que le société absorbante et Foncière Sépric en application des dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, à raison de 8 actions de Foncière Sépric pour 5 actions de Patrimoine & Commerce ;
- l'augmentation du capital social de 63,6 millions d'euros pour le porter de 149,4 millions d'euros à 212,9 millions d'euros par augmentation de 5,15 euros de la valeur nominale des actions.

La gérance de Patrimoine & Commerce en date du 28 juillet 2015 a constaté, suite à la réalisation des conditions suspensives stipulées au traité de fusion conclu le 18 mai 2015, la réalisation définitive de la réduction de capital, de la fusion et des augmentations de capital.

L'opération de fusion a été réalisée avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2015. Conformément au règlement CRC 2004-01, les valeurs d'apport retenues dans le cadre de la fusion sont les valeurs comptables au 31 décembre 2014.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2015 à 212,9 millions euros, divisé en 12 343 763 actions.

Les impacts de ces événements sur les capitaux propres de la Société sont indiqués dans les tableaux ci-dessous :

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/14	165 853	11 760	650	28 182	18 365	224 810	12 295	237 105
Résultat de la période	-	-	-	-	9 335	9 335	718	10 053
Affectation résultat	-	-	431	17 934	(18 365)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(7 818)	-	(7 818)	(511)	(8 329)
Augmentation de capital ⁽¹⁾	41 463	5 824	-	-	-	47 287	-	47 287
Augmentation de capital des filiales	-	-	-	-	-	-	122	122
Augmentation de capital (plan d'attribution d'actions gratuites) le 03/12/2014	1 466	(1 466)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(319)	-	(319)	-	(319)
Plan d'actions gratuites	-	-	-	599	-	599	-	599
Variation de périmètre	-	-	-	(40)	-	(40)	40	-
Situation consolidée au 31/12/14	208 782	16 118	1 081	38 538	9 335	273 854	12 664	286 518

(1) Augmentation de capital Predica.

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/15	208 782	16 118	1 081	38 538	9 335	273 854	12 664	286 518
Résultat de la période	-	-	-	-	26 624	26 624	278	26 902
Affectation résultat	-	-	217	9 118	(9 335)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 137)	-	(4 491)	-	(10 628)	(2 384)	(13 012)
Augmentation de capital par apport de titres ⁽¹⁾	3 891	789	-	-	-	4 680	-	4 680
Augmentation de capital par incorporation d'une partie de prime d'apport	257	(257)	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
Variation de périmètre ⁽²⁾	-	-	-	(150)	-	(150)	12 465	12 315
Situation consolidée au 31/12/15	212 930	10 513	1 298	43 013	26 624	294 378	23 023	317 401

(1) Augmentation de capital en rémunération de l'apport de la SCI Alençon Ouest par la SARL Dubeauvoir et en rémunération de l'apport des titres Foncière Sépric.

(2) Acquisition des parts des minoritaires de Dinvest, Arcinvest, Foncière Sépric et Croix-Saint-Jacques.

Par ailleurs, le détail de l'évolution du capital social de Patrimoine & Commerce est présenté au paragraphe 5.2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

7.4. PACTES D'ACTIONNAIRES

7.4.1. Pactes déclarés auprès de l'AMF

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

7.4.2. Pactes conclus par Patrimoine & Commerce

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

7.4.3. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

Néant.

7.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas conclu d'accords significatifs qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle, à l'exception de l'emprunt obligataire de 30 millions d'euros émis le 19 décembre 2014 qui contient une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle, défini, tant que la Société est une société en commandite par actions, comme le fait pour

Monsieur Éric Duval et ses ayants droits à titre universel de cesser de détenir, directement ou indirectement, le contrôle de la société Duval Gestion ou de l'associé commandité de la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.



8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1. Informations relatives à la Société 120	8.6. Recherche et développement, brevets et licences 124
8.2. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 122	8.7. Déclaration du responsable du Document de Référence 125
8.3. Environnement réglementaire..... 124	8.8. Responsable du contrôle des comptes..... 125
8.4. Contrats importants..... 124	8.9. Responsables de l'information financière..... 125
8.5. Procédures judiciaires et d'arbitrage 124	8.10. Documents accessibles au public..... 125

8.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

8.1.1. Renseignements sur la Société

Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine & Commerce.

Lieu et numéro d'enregistrement

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

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre depuis le 26 janvier 2009. Elle était précédemment immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Lyon et avait été constituée à l'origine sous la forme d'une société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance en mai 1994.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 6 juin 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La date d'arrêté des comptes est fixée au 31 décembre de chaque année, depuis une décision de l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 décembre 2011.

Siège social, forme juridique et législation

Patrimoine & Commerce est une société en commandite par actions.

Son siège social est au 7-9 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt.

Tél : 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 d'Euronext Paris sous le code ISIN FRO011027135 (compartiment B).

8.1.2. Statuts

8.1.2.1. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, sous toutes les formes, pour compte propre ou en participation avec des tiers :

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.

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

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au paragraphe 2 du présent document.

8.1.2.3. Modification du capital et des droits attachés aux actions (article 7 des statuts)

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital de la Société doit être décidée en Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la Gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la Gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

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

Convocation

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

Le recours à la télécommunication électronique est également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

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

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, a été attribué par l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 juin 2009 :

- à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Les droits de vote double ne peuvent être supprimés que par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, des commanditaires et de l'Assemblée Générale spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée Générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Assemblées générales ordinaires

Les assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée Générale ordinaire annuelle doit être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle examine le Rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

L'Assemblée Générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée Générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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.

Assemblées générales extraordinaires

L'Assemblée Générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux statuts dont l'approbation par l'Assemblée Générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une Assemblée Générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote.

L'assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'assemblée.

8.1.2.5. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La Société est une commandite par actions dont la Gérance est nommée par le seul associé commandité.

8.1.2.6. Franchissements de seuils (article 12 des statuts)

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera

tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de 5 (cinq) jours de bourse à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert. À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires

qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

8.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation périodique par un expert indépendant. Les valeurs d'expertises correspondantes sont présentées en Note 1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 31 décembre 2015 figurant au chapitre V du Document de Référence

Le rapport condensé de l'expert indépendant est reproduit ci-dessous.

1. Description de la mission

- 1.1 Nous avons pris en considération les immeubles mentionnés ci-dessus et décrits en annexe. Nous comprenons que ces biens sont détenus par la compagnie ou ses filiales.
- 1.2 Nous sommes chargés de préparer cette évaluation à des fins patrimoniales pour reporting interne.
- 1.3 La date effective de cette évaluation est le 31 décembre 2015.
- 1.4 L'évaluation a été effectuée selon les règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Standards*, publié par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (le *Red Book*).
- 1.5 Cette évaluation a été effectuée par un expert qui répond aux critères décrits dans le *RICS Appraisal and Valuation Standards*, agissant en qualité d'expert externe.
- 1.6 Nous confirmons que cette évaluation est une *Regulated Purpose Valuation* telle que définie dans le *Red Book*.

2. Base de l'évaluation

- 2.1 Conformément à vos instructions et aux critères requis par le *RICS Appraisal and Valuation Standards*, l'expertise des locaux a été effectuée sur les bases suivantes, telles que définies par le *RICS Appraisal and Valuation Standards*.
- 2.2 Les biens détenus en tant qu'investissements ont été évalués sur les bases suivantes :

Valeur de marché

La valeur de marché est définie comme suit : « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré

où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte ».

3. Titre de propriété et état locatif

- 3.1 Nous n'avons pas eu accès aux titres de propriété et notre évaluation a été effectuée sur la base des informations qui nous ont été fournies par vos conseillers ou vous-même en ce qui concerne la structure juridique, l'état locatif, ainsi que toutes clauses susceptibles d'affecter la valeur de l'immeuble.
- 3.2 En l'absence d'informations contraires, mentionnées dans les rapports, notre évaluation a été effectuée sur les bases suivantes :
 - a) les biens évalués possèdent un titre de propriété en bonne et due forme, ne contenant pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur ;
 - b) en ce qui concerne l'ensemble des biens en location, il n'existe pas de clauses restrictives pouvant affecter la valeur des biens, leur cession ou leur vente ;
 - c) sauf indications contraires, les baux relatifs aux locaux stipulent que les réparations et autres frais sont entièrement à la charge du locataire et ne contiennent aucune provision ou clause restrictive pouvant affecter la valeur des locaux ;
 - d) pour les baux qui font l'objet d'une révision de loyer ou d'un renouvellement de bail, soit imminent, soit en suspens, nous avons pris comme hypothèse que tous les préavis ont été donnés à juste titre et conformément au délai légal ;
 - e) les propriétés évaluées n'incluent pas d'éventuels droits miniers ;
 - f) tous les locaux non loués, ou occupés par la Société ou ses employés comme logements de fonction, peuvent être mis sur le marché, libres d'occupation.

4. Urbanisme

- 4.1 Nous n'avons pas effectué de recherches officielles concernant les règles d'urbanisme mais avons tenu compte de tous renseignements verbaux ainsi que de toute information informelle qui nous ont été communiqués par les autorités d'urbanisme.
- 4.2 En l'absence d'informations contraires, notre évaluation est sur la base que les biens ne sont pas affectés par des projets d'élargissement de routes ou par des expropriations.

- 4.3 Notre évaluation est basée sur l'hypothèse que chaque bien a été construit, soit avant l'instauration de contrôles d'urbanisme, soit après obtention d'un permis de construire en bonne et due forme et qu'il est occupé et utilisé sans infraction à ce permis.

5. Structure

- 5.1 Nous n'avons ni étudié la structure des locaux ni testé les équipements de base et mécaniques, et ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation est sur la base qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- 5.2 Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc sur la base que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- 5.3 La présence ou l'absence de ciment fondu, de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens. Cependant, il est possible que vous souhaitiez faire effectuer une expertise technique pour vérifier cela.

6. Terrain et contamination

- 6.1 Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain. En ce qui concerne les biens possédant un potentiel de développement, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse que le terrain ne présente pas de facteurs susceptibles d'affecter les coûts de construction. Cependant, dans le cas où vous nous auriez fourni un devis de coûts de construction, nous avons pris celui-ci en considération, sur l'hypothèse que ce devis a été établi en tenant compte de l'état existant du terrain.
- 6.2 Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation. Si une telle base ne vous convenait pas, ou si vous souhaitiez vérifier qu'elle est exacte, il serait alors nécessaire d'effectuer les recherches appropriées et de nous communiquer les résultats afin que nous puissions réviser notre évaluation.

7. Équipements de base et techniques

- 7.1 Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation. Dans le cas d'immeubles pris à bail, en l'absence d'informations contraires, ces équipements ont été considérés comme propriété du bailleur à l'échéance du bail.
- 7.2 Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

8. Inspections

- 8.1 Comme convenu et selon la lettre d'instruction en date du 31 octobre 2014, il s'agit d'une actualisation de la totalité du portefeuille et seuls les nouveaux actifs en orange intégrant le portefeuille ont été visités et feront l'objet d'un rapport. L'actif de Frouard en mauve, ne fera pas l'objet d'une visite étant donné que cet actif est un transfert du portefeuille Foncière Sépric que nous évaluons également.
- 8.2 Nous avons adopté les surfaces que vous nous avez fournies, telles qu'indiquées dans les états locatifs. Celles-ci, ainsi que toute référence à l'âge des bâtiments, sont approximatives.

9. Principes généraux

- 9.1 Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou sur celles que nous avons obtenues au cours de nos recherches. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé.
- 9.2 En ce qui concerne les engagements des locataires, bien que nous ayons pris en considération les informations dont nous disposons, nous n'avons pas reçu de rapport formel sur la situation financière des locataires. Notre évaluation est sur la base que les informations dont nous disposons sont correctes mais il est possible que vous souhaitiez effectuer des vérifications supplémentaires sur ce point.
- 9.3 Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- 9.4 L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur, n'ont pas été pris en compte. De même, il n'a pas été tenu compte de baux conclus entre différentes filiales de la Société.
- 9.5 Notre évaluation est nette et tient compte des frais de transfert applicables dans l'hypothèse d'une vente de l'immeuble.
- 9.6 Un acquéreur potentiel est susceptible de demander une étude plus approfondie ou une vérification de certains des points mentionnés ci-dessus avant de procéder à l'acquisition d'un bien immobilier. Il serait donc nécessaire que vous notiez les bases sur lesquelles cette évaluation a été effectuée.

- 9.7 Cette évaluation a été effectuée par Philippe Guillerm FRICS/REV, Bénédicte Chenaud DESS d'ingénierie Immobilière IFEI, Delphine Besnier Barthelemy IFEI/REV Sadri Sakkat et Rémy Ghozzi.
- 9.8 Si des subventions ou prêts ont été perçus, aucune provision n'a été faite dans notre évaluation pour toute obligation éventuelle de rembourser les subventions ou prêts dans le cas où la propriété serait vendue.
- 9.9 Nous recommandons vivement de ne pas mettre le bien en vente sans une exposition appropriée sur le marché.

10. Hypothèses particulières, réserves et modification de méthode

- 10.1 Nous pouvons confirmer que notre évaluation n'est faite sur la base d'aucune hypothèse particulière ou d'aucun écart par rapport aux pratiques décrites dans le Red Book. Notre évaluation n'est sujette à aucune réserve en matière d'informations confidentielles ou à l'inspection des biens.

11. Évaluation

En conséquence de ce qui précède et sur la base des valeurs au 31 décembre 2015, nous sommes d'avis que la valeur Hors droits du dit portefeuille s'élève à :

Valeur nette hors droits :
701 980 000 euros HD
(Sept cent un millions

et neuf cent quatre-vingts mille euros hors droits)

Cette valeur comprend (i) les actifs consolidés par mise en équivalence qui sont expertisés à 88,7 millions d'euros et (ii) les actifs expertisés par Cushman & Wakefield non intégrés au périmètre de consolidation au 31 décembre 2015 pour 8,0 millions d'euros. Par ailleurs, le stock de projet de promotion de 2,9 millions d'euros n'est pas expertisé par Cushman & Wakefield, à l'inverse, deux actifs bénéficiant d'une option d'achat au profit d'un locataire ont été valorisés par Cushman & Wakefield mais retenus à la valeur de l'option dans le bilan générant une valeur d'immeuble de placements amoindrie de 1,8 million d'euros.

En milliers d'euros	31/12/15
Expertise Cushman & Wakefield	701 980
Actifs mis en équivalence	(88 730)
Actifs hors du périmètre	(7 960)
Actifs destinés à être cédés	(1 790)
Actifs en cours de construction non expertisés	2 505
Total	606 005

8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

8.3.1. Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du code général des impôts.

A ce titre elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values. »

8.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Néant

8.4. CONTRATS IMPORTANTS

La Société estime ne pas avoir conclu d'autres contrats importants que ceux décrits précédemment (cf. 1.2.1.1 et 1.2.1.3).

8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui 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.

8.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

8.6.1. Recherche et développement

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

8.6.2. Brevets et licences

Le Groupe ne détient ni brevet ni licence.

8.7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

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'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le Rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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 ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui contiennent l'observation suivante « Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 5 de l'annexe aux comptes consolidés exposant l'impact de changements comptables résultant notamment de l'application obligatoire des nouvelles normes IFRS 10 et 11. », figurant aux paragraphes 5.10 du présent Document de Référence.

Fait à Boulogne le 7 mars 2016

Monsieur Éric Duval,

Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux Comptes

Commissaires aux Comptes titulaires

Grant Thornton

100, rue de Courcelles, 75849 Paris Cedex 17

Représentée par Monsieur Pascal Leclerc

Nommée par l'Assemblée Générale du 21 mars 2007. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 et prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

A4 Partners – A4 Conseils

66, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris

Représentée par Monsieur Charles-René Tandé

Nommée par l'Assemblée Générale du 22 décembre 2008. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 26 juin 2014 et prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Commissaires aux Comptes suppléants

La société Institut de gestion et d'expertise comptable – IGEC

3, Rue Léon Jost 75017 Paris – France

Représentée par Monsieur Gilbert le Pironnec

Nommée par l'Assemblée Générale du 15 juin 2009. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 6 juin 2012 et prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Monsieur Marc Luccioni

66, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris

Nommé par l'Assemblée Générale du 22 décembre 2008.

Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 26 juin 2014 et prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

8.9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Monsieur Éric Duval,

Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du 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 Document de Référence ;
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du Document de Référence.



9

RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

- | | | | |
|--|-----|---|-----|
| 9.1. Informations sociales..... | 128 | 9.4. Rapport de l'un des Commissaires
aux Comptes, désigné
organisme tiers indépendant,
sur les informations sociales,
environnementales
et sociétales figurant dans
le Rapport de gestion | 138 |
| 9.2. Information environnementale | 130 | | |
| 9.3. Informations sociétales | 136 | | |

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale. Les sociétés concernées par cette nouvelle réglementation doivent communiquer, dans leur rapport visé à l'article L. 225-102, les conséquences sociales et environnementales de leur activité et leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités ainsi que des informations relatives à plus de 40 indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux.

Le Groupe Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes situées à l'entrée ou dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français, en vue de leur location. Au cours de l'année 2012, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est largement développé avec la prise de contrôle de la Foncière Sépric en fin d'année 2012. Ce rapprochement a permis

l'intégration d'une activité de promotion immobilière, avec la filiale Sépric Promotion.

Afin d'assurer son reporting RSE, le Groupe Patrimoine & Commerce s'appuie sur les compétences d'un coordinateur de projet, personne intégrée au Groupe Patrimoine & Commerce et ayant une vision globale de l'ensemble des activités. Pour la réalisation de cette mission, il s'appuie sur l'expérience des équipes de Sépric Promotion et sur les compétences de Property Managers, ayant pour mission la gestion du patrimoine immobilier du Groupe et étant en contact quotidien avec les locataires.

9.1. INFORMATIONS SOCIALES

9.1.1. Emploi

Note méthodologique :

Dans le paragraphe ci-dessous, le terme effectif désigne l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD.

Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Patrimoine & Commerce.

9.1.1.1. Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

Le Groupe emploie désormais un effectif de huit salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

RAPPORT SOCIÉTAL DES ENTREPRISES 31/12/15

Effectif (nombre d'employés)	31/12/14			31/12/15 (12M)		31/12/15		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	3	3	6	-	-	3	3	6
40 - 50 ans	-	1	1	-	1	-	-	-
> 50 ans	3	-	3	-	1	2	-	2
Total	6	4	10	-	2	5	3	8
Boulogne-Billancourt (92)	2	2	4	-	1	2	1	3
Lyon (69)	4	2	6	-	1	3	2	5
Total	6	4	10	-	2	5	3	8

9.1.1.2. Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, l'entreprise a signé un contrat de sécurisation professionnelle (dans le cadre d'un licenciement économique). Par ailleurs, un salarié a fait valoir ses droits à la retraite.

9.1.1.3. Rémunération et évolution

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2015 s'élève à 0,67 million d'euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2015, de 2 % (calculée sur la masse salariale de 2014) à l'exception d'un salarié.

Au 31 décembre 2015, les salariés du Groupe Patrimoine & Commerce ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce).

9.1.2. Organisation du travail

9.1.2.1. Organisation du temps de travail

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1820 heures par an pour les personnes ne bénéficiant pas du statut cadre et de 218 jours pour les cadres. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. Au sein de Sépric Promotion, il a été signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail formalisant l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1820 heures ou 218 jours (selon le statut) et la « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre et offerte aux salariés.

9.1.2.2. Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence en 2015 a été non significatif, inférieur à une journée par personne.

9.1.3. Relations sociales

9.1.3.1. Organisation du dialogue social

La Société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

9.1.3.2. Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce adhère à la convention collective de l'« Immobilier » et Sépric Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion Construction ».

9.1.4. Santé et sécurité

9.1.4.1. Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité ou chaque personne bénéficie de son propre bureau. Le Groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant des tickets restaurant, en offrant des chèques cadeaux en fin d'année, et en organisant annuellement un événement de convivialité.

9.1.4.2. Les accidents du travail et les maladies professionnelles

Aucun accident du travail ni aucune maladie professionnelle n'ont été constatés en 2015.

9.1.4.3. Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Néant

9.1.5. Formation

9.1.5.1. Politique de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été mis en place, excepté pour l'implémentation du nouveau logiciel Finasset. Néanmoins, des formations spécifiques sont organisées ponctuellement au cours de l'année. Par ailleurs, les salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

9.1.5.2. Nombre d'heures totales de formation

Le programme de formation sur le logiciel Finasset initié en 2013 a été poursuivi en 2014 et 2015 par deux collaborateurs du Groupe. Ce programme est constitué d'une dizaine de jours. Deux demi-journées ont été organisées en 2015.

Par ailleurs, en 2015, deux jours de formation ont été dispensés pour un collaborateur du Groupe sur des aspects financiers liés à son métier d'analyste (actualité fiscale et instruments de couverture).

9.1.6. Égalité de traitement

9.1.6.1. Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

La Société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du Groupe aux femmes et aux hommes.

9.1.6.2. Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés

Néant

9.1.6.3. Politique de lutte contre les discriminations

La Société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

9.1.7. Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail

L'activité du Groupe se limite principalement à la France, ce qui implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

9.2. INFORMATION ENVIRONNEMENTALE

L'un des enjeux du Groupe Patrimoine & Commerce est l'amélioration de la performance énergétique des locaux mis en location ou en construction. Le Groupe Patrimoine & Commerce a pour ambition de fournir à ses clients des locaux à loyers modérés et présentant de faibles charges. Un des vecteurs de réduction des charges est la réduction de la consommation énergétique.

Dans ce cadre, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des actions d'évaluation de la performance énergétique de son patrimoine existant. Un diagnostic énergétique de deux actifs représentatifs du parc a été réalisé durant l'année 2013. Les conclusions de ce rapport montrent que les performances énergétiques des locaux sont relativement bonnes. Cela s'explique par la politique de gestion mise en place par le Groupe Patrimoine & Commerce visant à détenir un parc immobilier relativement récent. Ce rapport montre que des actions d'économies d'énergie sur les bâtiments existants sont cependant possibles, en intervenant entre autres sur la régulation et la sensibilisation des usagers.

Lors des opérations de promotion immobilière, Sépric Promotion s'attache quant à elle à optimiser les consommations énergétiques des nouveaux locaux qu'elle conçoit. Pour cela, des objectifs de performances énergétiques des enveloppes des bâtiments allant au-delà des seuils réglementaires sont visés pour toute nouvelle opération, avec une amélioration minimum de 10 %. Plus encore dans le cadre de la certification Breeam de ses programmes, il vise une amélioration de près de 20 %. Pour y parvenir, Sépric Promotion conseille par exemple les preneurs dans le choix d'aménagements et d'équipements performants.

9.2.1. Note méthodologique : périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs

Ce reporting couvre les deux activités du Groupe Patrimoine & Commerce : l'activité de Promotion et l'activité de Foncière, cette dernière présentant une surface totale de bâtiment d'environ 375 000 m², détenue au 31 décembre 2015. Ce périmètre évolue régulièrement au cours d'une année au vue des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs.

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2015. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2014 et/ou 2015.

9.2.1.1. Surfaces de référence des bâtiments

Toutes les références à des surfaces sont exprimées en m². Les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- équipements de la maison,
- équipements de la personne,
- loisirs-cultures,
- alimentaire,
- beauté-santé.

9.2.1.2. Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail parks, Sépric Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) niveau Good sur plusieurs de ses programmes en cours de développement dont la livraison est prévue courant 2018. L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Être, Énergie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Utilisation des sols & Écologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), et en un thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention des crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. On fait ensuite la somme de ces scores et on obtient le score final (en %), qui se traduit en un certain niveau de certification : allant d'Unclassified (score inférieur à 30) à Outstanding (score supérieur à 85).

En fonction du score visé, un certain nombre de critères sont obligatoires. Plus le niveau final est bon, plus le nombre de points obligatoires sera important. Pour le niveau Good, on peut par exemple citer l'obligation de fournir un guide à destination des utilisateurs du bâtiment, ou encore l'obligation d'avoir des sous-comptages d'énergie par usage.

La certification BREEAM permet de s'assurer qu'un programme commercial a pris en compte l'ensemble des aspects environnementaux inhérents au projet, à savoir :

- les problématiques de management (chantier vert, guide vert, espaces communs...),
- les problématiques liées à la santé et au bien-être (éclairage, confort thermique, confort acoustique, accès sécurisé...),
- les problématiques énergétiques (efficacité et suivi énergétique, éclairage efficace, équipements peu énergivores),

- les problématiques de transports (modes de transports alternatifs, commodités à proximités),
- les problématiques d'eau (consommation d'eau, équipements peu énergivores),
- les problématiques de matériaux (cycle de vie, conception robuste...),
- les problématiques de déchets (management des déchets),
- les problématiques de polluants (eau pluviale, pollution visuelle nocturne, pollution NOX, émissions acoustiques...).

Une labélisation permet ainsi aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment. Ainsi, au-delà des questions énergétiques, Sépric Promotion a choisi d'investir tous les champs du développement durable. Sépric Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en veillant à leur bonne insertion paysagère à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes... Sépric Promotion insiste également sur leur inscription dans le fonctionnement et l'économie locale, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun, en vélos ou à pieds mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

9.2.1.3. Consommations d'eau

Afin d'appréhender les consommations d'eau et d'énergie de son patrimoine, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est appuyé sur un questionnaire envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2015 ainsi que sur la réalisation du diagnostic énergétique de deux sites représentatifs. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2014 et/ou 2015 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 26 % (vs 32 % en 2014) en pourcentage de surface et de 28 % en pourcentage de locataires (vs 21 % en 2014). La consommation totale des actifs ne peut être obtenue directement suite à l'envoi de ces questionnaires. Ainsi, la reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue à partir d'une estimation de consommation moyenne par m².

9.2.1.4. Consommations énergétiques

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique est de 30 % (vs 40 % en 2014) en pourcentage de surface et de 26 % (vs 33 % en 2014) en pourcentage de locataire. La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

Le questionnaire portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Les informations de consommation énergétique sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs consomment uniquement de l'électricité. Sans informations précises sur les sources d'énergie consommées par chaque actif, les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,58.

9.2.1.5. Rejets de gaz à effets de serre

Les émissions de gaz à effet de serre évaluées dans ce rapport ne concernent que les émissions dues aux consommations énergétiques.

Comme précisé précédemment, seules les consommations d'électricité sur site sont prises en compte.

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,072 kg CO₂ eq/kWh_{ef}¹.

¹ Source : Bilan carbone de l'ADEME v7.1

9.2.2. Politique générale en matière environnementale

9.2.2.1. Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales

• Activité Foncière

L'ambition du Groupe Patrimoine & Commerce est de fournir à ses locataires des bâtiments à loyers modérés et à faibles charges.

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe Patrimoine & Commerce a fait réaliser par un cabinet indépendant un diagnostic énergétique de deux actifs commerciaux représentatifs au cours de l'année 2013. Ce diagnostic a permis de caractériser la performance énergétique des locaux, entre autres celle de l'enveloppe des bâtiments ainsi que des équipements intérieurs (système de chauffage, éclairage...). Cette étude a permis d'étudier différents scénarii d'amélioration. Une des pistes d'amélioration concerne la mise en place d'un système de régulation et de programmation des systèmes de conditionnement d'air des locaux.

• Activité Promotion

Sépric Promotion, filiale du Groupe Patrimoine & Commerce en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, d'un chantier à l'autre, Sépric Promotion ajuste ses techniques de construction pour s'adapter au mieux à l'environnement et au paysage de ses projets.

Ces adaptations ont par exemple conduit Sépric Promotion à s'engager dans l'obtention du label BREEAM, sur l'ensemble de ses programmes les plus récents. A ce jour, près de 60 000m² sont en cours de développement sous certification BREEAM avec une ambition d'obtenir un niveau good ou supérieur. Au-delà de cette démarche et selon les spécificités de chaque site, Sépric Promotion peut s'attarder sur des points plus précis, comme sur l'éclairage du bâtiment et des parkings pour son projet situé à Epagny, en périphérie d'Annecy (74). Sur Champagne-au-Mont-d'Or, un travail spécifique est mené pour que le projet épouse au maximum la topographie particulière des lieux et limiter ainsi les remblais-déblais. Par ailleurs Sépric Promotion privilégie les entreprises locales pour l'accompagner dans ses chantiers, réduisant de fait les déplacements induits et favorisant l'économie locale.

9.2.2.2. Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement

Le personnel du Groupe Patrimoine & Commerce est sensibilisé aux enjeux du développement durable, notamment dans le cadre du travail sur le reporting RSE et par l'accompagnement externe reçu, mais n'a pas reçu à ce stade de formation spécifique.

Pour l'activité de Promotion, les salariés ont pour la plupart une formation initiale ou une expérience passée leur permettant d'appréhender facilement les enjeux du développement durable.

9.2.2.3. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les impacts de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont le Groupe Patrimoine & Commerce assure la construction ou la gestion sont équipés de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Lors des phases de construction, Sépric Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste entre autres à limiter la pollution de proximité lors du chantier en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements, qui se font dans une zone spécifiquement réservée. De la même manière, l'accès aux chantiers se fait obligatoirement par une rampe en concassé pour le décroûtage des roues des camions et des engins. Dans le même esprit, Sépric Promotion demande au titulaire du lot gros-œuvre un arrosage régulier des surfaces par temps sec pour éviter l'envol des poussières de chantier. Enfin, l'ensemble des poubelles et containers renfermant les déchets légers de chantier sont munis de couvercle.

Par ailleurs, Sépric Promotion privilégie des programmes de renouvellement urbain, majoritairement sur des terrains industriels ce qui implique fréquemment un désamiantage et/ou une dépollution du site.

9.2.2.4. Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Aucun montant n'a été provisionné à ce jour.

9.2.3. Pollution et gestion des déchets

9.2.3.1. Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Les activités hébergées dans les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement. Les impacts liés à l'activité Promotion sont détaillés ci-dessous.

9.2.3.2. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Étant donné le faible nombre de salariés travaillant pour le Groupe Patrimoine & Commerce, le volume de déchets générés par leur activité directe n'est pas significatif.

En revanche, Sépric Promotion ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier. Sur l'ensemble de ses projets, Sépric Promotion met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, Sépric Promotion utilise au maximum les procédés de construction des bâtiments par l'assemblage d'éléments préfabriqués (jusqu'à 90 % du bâtiment) ce qui permet de limiter le nombre de découpes et de chutes diverses.

Les emballages des produits préfabriqués sont évacués par le fournisseur qui les réutilise. Les autres emballages de type carton, plastique ou bois sont collectés dans des bennes spécifiques mises en place sur le site pour être ensuite revalorisés. Les Déchets Industriels Banals (DIB) sont également collectés dans des bennes spécifiques puis envoyés en déchetterie.

Pour s'assurer d'une gestion efficace des déchets lors de ses chantiers, Sépric Promotion missionne l'entreprise de gros œuvre qui a la responsabilité de la qualité du tri et donc du contenu des bennes avant enlèvement. En cas de manquement, Sépric Promotion ou la maîtrise d'œuvre lui applique des pénalités. Sur les chantiers demandant une démolition de bâtiments existants, Sépric Promotion fait systématiquement établir un diagnostic définissant :

- les matériaux constitutifs des bâtiments,
- les déchets résiduels issus de l'usage des bâtiments,
- les indications sur les possibilités de réemploi sur site (nature, quantité de matériaux),
- à défaut, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition et les possibilités de valorisation ou d'élimination.

Sépric Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux. A titre d'exemple, les bétons sont concassés pour être employés comme couche de réglage quand les enrobés sont utilisés pour les couches d'assise des trottoirs.

Il est à noter que, dans le cas de bâtiments existants avant 1997, la réglementation oblige à rechercher la présence d'amiante, et à la retirer avant déconstruction. Ainsi, Sépric Promotion fait établir un Diagnostic de Repérage d'Amiante avant Démolition, par un Expert qualifié.

Ce dernier procède à des prélèvements dans toutes les zones susceptibles de contenir de l'Amiante (toiture, tuyauterie « fibrociment », revêtements de sol plastiques, colle, mastics de fenêtres, joints de chaudière, etc.) Sur base de ce rapport Sépric Promotion mandate une entreprise spécialisée, pour retirer l'amiante, conformément à la Sépric (calfeutrement des zones de travail, équipements de protection du personnel, à usage journalier unique, mise en contenant identifiés, et évacuation en décharge ultime agréée).

A la fin des travaux, l'entreprise remet un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés, avec indication de la décharge (permettant une traçabilité des déchets) Le chantier de démolition est alors réputé sain et les opérations de déconstruction peuvent commencer.

Par ailleurs, Sépric Promotion privilégie les matériaux issus du recyclage dans ses programmes de construction. Ainsi, sur le projet de Champagne-au-Mont-d'Or, près de 50 % des granulats mis en œuvre seront issus du recyclage.

9.2.3.3. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Afin de réduire la pollution lumineuse (et de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, le Groupe Patrimoine & Commerce a installé sur l'ensemble des parkings dont il a la gestion des systèmes d'horloges astronomiques avec programmeur. Ces équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et après 22 h.

Sépric Promotion apporte un soin tout particulier à la maîtrise des émissions lumineuses de ses programmes. Les aires de stationnement sont éclairées à l'aide de mats équipés de leds. Les abords de bâtiments, et notamment les aires de livraison, sont équipées de sources lumineuses de type led, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Energie et présenteront un ULOR inférieur à 3 % (flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20 %. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure. Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de leds, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

Plus encore, sur son dernier programme à Epagny (74), Sépric Promotion a fait réaliser une étude spécifique sur les installations d'éclairage extérieur. Cette étude vise à garantir un éclairage au sol homogène et adapté.

Toujours concernant la pollution visuelle, Sépric Promotion s'attache à proposer des programmes à l'architecture soignée, permettant une réelle intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat et lointain. Sépric Promotion prévoit également des emplacements spécifiques pour le stockage des déchets d'exploitation, masqués de la clientèle et situés à l'arrière voire à l'intérieur des bâtiments. Dans le même esprit, l'ensemble des équipements de chauffage - rafraîchissement est

positionné en toiture, diminuant ainsi les nuisances visuelles et sonores.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, Sépric Promotion s'attache à limiter au maximum les nuisances sonores. Pour cela, le recours à des éléments préfabriqués permet de limiter les nuisances sonores liées à la fabrication sur place. Les nuisances les plus importantes ont lieu pendant les phases de terrassement, les fondations et le gros œuvre. Les entreprises intervenant sur les chantiers sont tenues d'utiliser des procédés et des machines réduisant le bruit. Pour parvenir à cet objectif, les entreprises utilisent les moyens suivants : vibreurs à aiguille, marteaux piqueurs insonorisés, compresseurs électriques plutôt que thermiques, etc.

9.2.4. Utilisation durable des ressources

9.2.4.1. Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation : consommation d'eau

Les consommations d'eau des locataires sont relativement limitées du fait de leur activité. Son utilisation se limite d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans ces

locaux. A partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

	31/12/14	31/12/15
EAU		
Taux de retour en surface	32 %	26 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² /an	0,2 m ³ /m ² /an
Consommation totale ⁽¹⁾	58 000 m ³	76 000 m ³

(1) Données corrigées des valeurs aberrantes.

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ces zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe Sépric Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces

de végétaux paysagés constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols afin de maîtriser ces consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel lors d'épisodes plus secs. Enfin, Sépric Promotion installe dès que possible un système de récupération des eaux pluviales qui peuvent alors servir à l'arrosage des espaces verts et aux nettoyages des espaces communs.

9.2.4.2. Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables, et rejets de gaz à effet de serre

• Périmètre foncière

L'enquête réalisée auprès des locataires ainsi que le diagnostic énergétique ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 125 kWh/m²/an (vs 131 kWh/m²/an en 2014). Cette consommation comprend tous les usages énergétiques à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique

principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type de commerce hébergé dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 42,6 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 100 tonnes équivalent CO₂.

Afin de réduire l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en location certaines toitures de ses bâtiments afin d'y intégrer des panneaux photovoltaïque. Plus de 6 700 m² de toiture ont ainsi été recouverts, ce qui représente une production annuelle d'électricité estimée à 1 GWh.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents indicateurs ci-dessus :

	31/12/14	31/12/15
Électricité		
Taux de retour en surface	40 %	30 %
Moyenne pondérée de la consommation	131 kWh/m ² /an	128 kWh/m ² .an
Consommation totale énergie finale	40,1 GWh/an	50,4 GWh/an
Émissions CO ₂ ⁽¹⁾	2 900 tonnes eq. CO ₂	3 600 tonnes eq. CO ₂

(1) Calcul sur la base du facteur d'émissions du Bilan Carbone de l'ADEME v7.1.

• Périmètre promotion

La politique commerciale de Sépric Promotion est de fournir des locaux uniquement composés d'une coque extérieure. Il est à la charge du preneur d'aménager l'espace intérieur et d'y installer les équipements de conditionnement d'air et d'éclairage. Il est donc indispensable, lors de la conception de nouveaux bâtiments, que Sépric Promotion engage une réflexion globale en impliquant ses preneurs, l'objectif étant d'améliorer la qualité de ses bâtiments tout en respectant les exigences de résultats définies par les réglementations thermiques. Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par Sépric Promotion :

- étanchéité à l'air de l'enveloppe,
- résistances thermiques des parois,
- traitement des ponts thermiques,
- protection solaire des baies vitrées,
- isolation thermique des longrines,
- renforcement de l'éclairage naturel des cellules : augmentation de la surface des coupoles, des baies vitrées en façade...
- adaptation des hauteurs de bâtiments et des volumes.

Le soin apporté à ces éléments permet de mettre à la disposition des futurs preneurs des locaux dont la performance thermique de l'enveloppe est à minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique. Les projets les plus récents de Sépric Promotion vise même un niveau de performance supérieur de 20 % aux seuils réglementaires. Pour y parvenir et afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, Sépric Promotion accompagne les futurs preneurs en leur conseillant des équipements performants.

9.2.4.3. Utilisation des sols

Les locaux loués par le Groupe Patrimoine & Commerce accueillent essentiellement des activités commerciales, nécessitant de fait des surfaces de parking importantes. Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise dès que possible les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales. Environ 10 % de la surface foncière est occupée par des espaces verts. Sur 3 sites, des noues paysagères permettant l'infiltration des eaux de toiture dans le sol sont installées.

En outre, lors des phases de promotion, Sépric Promotion favorise au maximum les équipements permettant de limiter les effets d'imperméabilisation et de ruissellement des sols. Pour cela, selon les contraintes locales, les bassins de rétention ou des bassins d'infiltration sont installés. Dès que possible, Sépric Promotion prévoit des toitures végétalisées qui garantissent une meilleure insertion paysagère mais aussi de diminuer l'imperméabilisation des sols.

Lors de l'acquisition de nouveaux terrains en vue de la construction d'un bâtiment et en cas de suspicion de pollution, des études de pollution de sols sont systématiquement effectuées, soit par le vendeur du terrain, soit par Sépric Promotion.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, Sépric Promotion s'engage dans la mise en œuvre de produits issus du recyclage via des procédés respectueux de l'environnement. Le traitement des voiries et réseaux extérieurs en est un exemple les plus marquants :

- mise en œuvre d'enrobés tièdes,
- réutilisation des structures d'enrobés existants pour les couches de réglage,
- mise en œuvre de liant végétal au lieu de liant hydrocarboné.

9.2.5. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas considérées comme soumises aux aléas du changement climatique. Sépric Promotion apporte un soin tout particulier dans le choix des essences végétales de ces espaces verts, en privilégiant des essences indigènes et surtout nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une préservation de la ressource en eau.

9.2.6. Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par Sépric Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales. De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité a été réalisé. Sépric Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

Enfin, dans le cadre de ses démarches Breeam, Sépric Promotion missionne un écologue pour confirmer le faible intérêt écologique du site. Cet écologue a aussi pour mission de conseiller Sépric Promotion quant aux choix de ces aménagements paysagers pour garantir au mieux les continuités d'habitats.

9.3. INFORMATIONS SOCIÉTALES

9.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

9.3.1.1. Impact en matière d'emploi et de développement régional

Le Groupe Patrimoine & Commerce intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de taille moyenne présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux, puis la disponibilité de locaux de commerces ou de bureaux permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois. Sépric Promotion propose des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

En effet, le Groupe Patrimoine & Commerce loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Patrimoine & Commerce s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Patrimoine & Commerce a pour principe de choisir de faire appel le plus largement possible à des entreprises locales, plutôt que de constituer une équipe spécialisée qui interviendrait sur l'ensemble de leurs actifs. Ainsi, sur les derniers chantiers d'Epagny (74) et Puilboreau (17) de Sépric Promotion, respectivement 73 % et 86 % des intervenants sont des entreprises locales.

9.3.1.2. Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain.

9.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société

9.3.2.1. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisation

Le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes dont notamment :

- ses locataires et fournisseurs pour l'activité Foncière,
- les riverains de chantiers, les collectivités locales ainsi que les fournisseurs pour l'activité promotion.

En outre, pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note 31 de l'annexe sur les comptes consolidés « Transaction avec les parties liées ».

9.3.2.2. Les actions en partenariat ou en mécénat

Le Groupe Patrimoine & Commerce n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat.

9.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

9.3.3.1. La prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, Sépric Promotion intervient en tant que Maître d'Ouvrage : il initie le projet immobilier et suit les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente. Au cours de ces différentes étapes, Sépric Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte/Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il est également en charge de la conformité réglementaire du chantier.

9.3.3.2. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération visant l'obtention d'une labélisation environnementale, Sépric Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable. Cette compétence est en effet indispensable afin de s'assurer que pour toutes les étapes de réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, Sépric Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur les relations de confiance et de qualité entretenues avec ces sociétés depuis plusieurs années.

9.3.4. Loyauté des pratiques

9.3.4.1. Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'engage progressivement dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend dès manifestation d'influence mineure qui se traduit, par exemple, pas des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Patrimoine & Commerce.

Cela se traduit par les actions suivantes que le Groupe prévoit de mettre en œuvre :

- Analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : Cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché,
- Sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : une formation sur le blanchiment d'argent a été dispensée à un collaborateur du Groupe.

9.3.4.2. Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Patrimoine & Commerce se conforme à la réglementation en vigueur.

9.3.5. Autres actions en faveur des droits de l'homme

Le Groupe n'a pas engagé d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

¹ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

9.4. RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Patrimoine & Commerce désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro n° 3-1080, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le Rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

9.4.1. Responsabilité de la Société

Il appartient à la Gérance d'établir un Rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la Société (ci-après le « Référentiel »), disponible sur demande au siège de la Société et dont un résumé figure dans les notes méthodologiques du chapitre du Rapport de gestion intitulé « Responsabilité sociale de l'entreprise ».

9.4.2. Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

9.4.3. Responsabilité du Commissaire aux Comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le Rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 2 personnes en janvier et se sont déroulés en décembre 2015 et janvier 2016 sur une durée totale d'intervention d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000¹.

9.4.4. Attestation de présence des informations RSE

a. Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent. Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le Rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans les notes méthodologiques du chapitre du Rapport de gestion intitulé « Responsabilité sociale de l'entreprise ».

² Indicateurs quantitatifs : effectif total, consommation d'énergie moyenne, émissions de gaz à effet de serre. Informations qualitatives : labélisation des bâtiments.

³ Siège de Patrimoine & Commerce

b. Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le Rapport de gestion des Informations RSE requises.

9.4.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE

a. Nature et étendue des travaux

Nous avons mené deux entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes² :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le Rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif d'entités que nous avons sélectionnées³ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs et 100 % des informations environnementales publiées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

b. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 7 mars 2016

L'un des Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

Associé



10

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

10.1. Liste des mandats.....	142	10.5. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance.....	165
10.2. Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne et la gestion des risques.....	151	10.6. Table de concordance du Document de Référence	175
10.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société	161	10.7. Table de concordance du rapport financier annuel.....	177
10.4. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	162		

10.1. LISTE DES MANDATS

Liste des mandats de Monsieur Éric Duval (Gérant)

2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Gérant
2I	SARL	399 352 715	Nanterre	Gérant
6R	SCI	491 428 637	Nanterre	Gérant
ABYMES INVEST	SCI	533 459 723	Pointe-à-Pitre	Gérant
AIX ATRIUM INVEST	SCI	788 969 667	Nanterre	Gérant
AIXINVEST FLORIDIANES (EX. MORILLON INVEST)	SCI	533 315 545	Nanterre	Gérant
ALENÇON OUEST (*)	SCI	489 103 936	Nanterre	Gérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Gérant
ALIZES PROMOTION	SARL	453 435 653	Nanterre	Gérant
ANTIBES INVEST (*)	SAS	513 228 239	Nanterre	Président
AQUADIÉ	SAS	538 418 765	Nanterre	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	Nanterre	Gérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	Nanterre	Gérant
AUXILIAIRE DES ALIZES	SARL	452 937 659	Nanterre	Gérant
AXIMUR (*)	SARL	434 833 190	Nanterre	Gérant
BAIE DU SUD	SAS	532 939 071	Nanterre	Président
BAS DU FORT INVEST	SCI	539 601 906	Pointe-à-Pitre	Gérant
BATIGNOLLES CARDINET INVEST	SARL	799 016 100	Nanterre	Gérant
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	Nanterre	Gérant
BENODET INVEST	SCI	501 277 594	Nanterre	Gérant
BEYNOST DEVELOPPEMENT (*)	SNC	445 384 464	Nanterre	Gérant
BLAGNAC ALIZES (*)	SCI	434 178 679	Nanterre	Gérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	Nanterre	Gérant
BORDINVEST RIVE DROITE (*)	SCI	438 142 382	Nanterre	Gérant
BOURGOIN INVEST (*)	SCI	789 027 257	Nanterre	Gérant
C2R	SARL	524 744 000	Aix-en-Provence	Gérant
CABRIÈS INVEST	SCI	750 565 517	Nanterre	Gérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 331 403	Nanterre	Gérant
CAUTERETS INVEST	SCI	500 691 423	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
CHAMBLINVEST (*)	SCI	434 517 249	Nanterre	Gérant
CHAMPIERS INVEST (*)	SCI	532 409 018	Nanterre	Gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST (*)	SCI	534 821 095	Nanterre	Gérant
HELLINVEST T4	SCI	412 805 954	Nanterre	Gérant
CHERBOURG INVEST (*)	SAS	452 819 014	Nanterre	Président
CHERBOURG INVEST HOLDING (*)	SCI	524 848 793	Nanterre	Gérant
CIXIS	SARL	440 141 620	Nanterre	Gérant
CLERMINVEST (*)	SCI	438 757 940	Nanterre	Gérant
COGNAC INVEST (*)	SCI	808 233 209	Nanterre	Gérant
COGNAC RESTAURATION INVEST	SCI	810 988 469	Nanterre	Gérant
CONFORINVEST GUADELOUPE (*)	SCI	479 626 319	Nanterre	Gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE (*)	SCI	482 668 290	Nanterre	Gérant
CREUSINVEST (*)	SCI	434 616 058	Nanterre	Gérant
CREUSINVEST 2 (*)	SCI	440 297 745	Nanterre	Gérant
D ABROAD	SARL	814 527 305	Nanterre	Gérant
DAUPHINE (*)	SNC	425 116 316	Nanterre	Gérant
DILL REST INVEST	SCI	534 994 926	Fort-de-France	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 GESTION	SAS	512 695 958	Nanterre	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS ET PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	Nanterre	Gérant
DUVAL INVESTMENT	SARL	803 311 638	Nanterre	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Gérant
ECULLY INVEST (*)	SCI	814 089 959	Nanterre	Gérant
EPAGNY INVEST (*)	SCI	801 036 195	Nanterre	Gérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	Nanterre	Gérant
EULALIE INVEST (*)	SCI	518 004 957	Nanterre	Gérant
EURL PARADIS 2 (*)	SARL	423 453 521	Nanterre	Gérant
EVIAN INVEST	SCI	498 845 544	Nanterre	Gérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	Nanterre	Gérant
FDF	SARL	435 158 373	Nanterre	Gérant
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Gérant
FEDVALUE	SARL	803 142 025	Nanterre	Gérant
FERNEY INVEST	SCI	750 580 417	Nanterre	Gérant
FEUCHEROLLES INVEST	SCI	789 824 265	Nanterre	Gérant
FIDINVEST 2	SARL	509 509 204	Nanterre	Gérant
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Président
FINED	SAS	451 326 557	Nanterre	Président
FINED 2	SARL	492 902 101	Nanterre	Gérant
FINED 3	SARL	751 230 889	Nanterre	Gérant
FLERS INVEST	SCI	490 826 153	Nanterre	Gérant
FONCIERE CERES	SARL	487 596 793	Nanterre	Gérant
FONCIERE DE LORRAINE (*)	SCI	429 339 674	Nanterre	Gérant
FONTAINE INVEST (*)	SCI	790 084 123	Nanterre	Gérant
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Gérant
FOYALAISE DU COMMERCE	SARL	533 847 430	Fort-de-France	Gérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	Nanterre	Gérant
FRP I	SAS	513 940 759	Paris	Président
FRP II	SAS	515 396 497	Paris	Président
GAILLINVEST (*)	SCI	419 974 613	Nanterre	Gérant
GALERIE DES ALIZES	SARL	508 352 085	Nanterre	Gérant
GAUDENSINVEST (*)	SCI	532 085 552	Nanterre	Gérant
GIFINVEST 2 (*)	SCI	437 734 718	Nanterre	Gérant
GOLFE JUAN INVEST	SCI	501 274 732	Nanterre	Gérant
GROUPE SÉPRIC (*)	SAS	528 665 443	Nanterre	Gérant
GUYINVEST	SCI	411 571 011	Nanterre	Gérant
HAMEAU DE BEAUSEJOUR	SCI	478 170 251	Nanterre	Gérant
HAUTE ECLAIRE (*)	SCI	428 197 156	Nanterre	Gérant
HDP A	SARL	453 069 379	Nanterre	Gérant
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Président
HOLDING GROUPE DUVAL	SAS	522 734 144	Nanterre	Président
HOLDING JEROMIERE	SARL	487 440 141	Nanterre	Gérant
HOLDING TOURISME	SAS	434 940 656	Nanterre	Président
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	Nanterre	Gérant
IMDIRCO	SARL	797 699 931	Nanterre	Gérant
IMFINED	SARL	444 523 567	Nanterre	Gérant
IMMINVEST	SARL	418 652 665	Nanterre	Gérant
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Gérant
ISTRES INVEST I (*)	SARL	452 989 676	Nanterre	Gérant
JARDINS DE GARONNE	SCI	810 964 700	Nanterre	Gérant
JOUE DU LOUP	SCI	514 941 053	Nanterre	Gérant

KADRAN	SARL	420 827 040	Nanterre	Gérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	Nanterre	Gérant
LA JAILLE INVEST	SARL	537 901 225	Pointe-à-Pitre	Gérant
LA PIOLINE INVEST	SCI	514 685 833	Nanterre	Gérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	Nanterre	Gérant
LE CORBIER INVEST	SCI	501 277 503	Nanterre	Gérant
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	Nanterre	Gérant
LE VIGEN INVEST (*)	SCI	789 027 174	Nanterre	Gérant
LEMPDES INVEST (*)	SCI	814 089 892	Nanterre	Gérant
LOCHES INVEST (*)	SCI	814 748 109	Nanterre	Gérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	Nanterre	Gérant
MAB PARIBAT	SARL	532 259 819	Nanterre	Gérant
MASH (*)	SCI	424 496 123	Nanterre	Gérant
MAUREPAS INVEST	SCI	527 977 276	Nanterre	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	Nanterre	Gérant
MELESSINVEST (*)	SCI	441 124 146	Nanterre	Gérant
MERIBEL INVEST	SCI	514 957 190	Nanterre	Gérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	Nanterre	Gérant
MOBAT	SARL	397 650 722	Nanterre	Gérant
MOBAT CONTRACTANT GENERAL	SARL	431 365 634	Nanterre	Gérant
MONTFERMEILINVEST (*)	SCI	434 810 735	Nanterre	Gérant
MOUGIN IMMOBILIER (*)	SARL	017 150 277	Nanterre	Gérant
NCI	SA	423 921 436	Rouen	RP FINED
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	Nanterre	Gérant
NOYELLES INVEST	SCI	808 233 191	Nanterre	Gérant
NOZAY INVEST	SCI	499 449 361	Nanterre	Gérant
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	Nanterre	Président
P & C DEVELOPPEMENT (*)	SARL	498 484 781	Nanterre	Gérant
PARIGNE INVEST (*)	SCI	487 759 524	Nanterre	Gérant
PARK SIDE PLAZA	SARL	451 326 003	Nanterre	Gérant
PARTHENAY INVEST	SCI	509 439 394	Nanterre	Gérant
PARTICAR	SARL	504 934 829	Nanterre	Gérant
PARTICIREST	SARL	518 907 902	Fort De France	Gérant
PARTIHOLDING	SARL	515 317 865	Nanterre	Gérant
PARTIHOLDING 2	SARL	540 020 203	Nanterre	Gérant
PATRIMAR	SARL	538 177 866	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET COMMERCE (*)	SCA	395 062 540	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET COMMERCE 2 (*)	SARL	501 464 770	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES (ex-Pei Holding et ex-Imfinet 2)	SARL	500 992 730	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Gérant
PAU INVEST (*)	SCI	443 741 533	Nanterre	Gérant
PERPIGNAN INVEST (*)	SCI	814 764 387	Nanterre	Gérant
PERRIERES INVEST (*)	SCI	432 144 459	Nanterre	Gérant
PERRINON INVEST	SAS	484 904 156	Nanterre	Président
PERRINON INVEST BUREAUX	SCI	501 447 890	Nanterre	Gérant
PHAR'O	SARL	507 519 577	Nanterre	Gérant
PIERRELAYE INVEST (*)	SCI	789 027 299	Nanterre	Gérant
PLAISIRINVEST	SCI	807 853 254	Nanterre	Gérant
POINTOISE DU COMMERCE	SARL	533 431 409	Pointe A Pitre	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
POITIERS POLES RESTAURATION	SCI	488 970 948	Nanterre	Gérant
PONTARLIER INVEST (*)	SCI	793 185 869	Nanterre	Gérant
PORT CAMARGUE INVEST	SNC	508 041 019	Nanterre	Gérant
PRA LOUP INVEST	SCI	453 900 060	Nanterre	Gérant
PUYMARET INVEST 1 (*)	SCI	525 137 535	Nanterre	Gérant
QUANTUM CARAÏBES	SAS	505 372 490	Fort De France	Président
REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	Nanterre	Gérant
REOF-EB	SARL	813 401 882	Nanterre	Gérant
RESIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	Nanterre	Gérant
REST ABYMES INVEST	SARL	789 012 358	Pointe A Pitre	Cogérant
REST BAS DU FORT	SARL	788 994 341	Pointe A Pitre	Cogérant
REST DILLON	SARL	538 359 936	Fort De France	Cogérant
REST LA JAILLE	SARL	789 012 267	Pointe A Pitre	Cogérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	Nanterre	Gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	Nanterre	Gérant
SAINT JEAN DE LUZ INVEST	SCI	511 916 223	Nanterre	Gérant
SAINT LO INVEST (*)	SCI	480 310 630	Nanterre	Gérant
SAINT RAPHAEL INVEST	SCI	534 730 080	Nanterre	Gérant
SAINT-PIERRE INVEST	SCI	500 570 908	Nanterre	Gérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	Nanterre	Gérant
SALONINVEST (*)	SCI	531 769 149	Nanterre	Gérant
SAMARCANTE (EX PATRIMOINE ET COMMERCE 3)	SARL	517 705 216	Nanterre	Gérant
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	Nanterre	Gérant
SAPI INTER	SARL	803 405 976	Nanterre	Gérant
SARL DI	SARL	504 804 782	Nanterre	Gérant
SARLAT FOUSSAT INVEST	SCI	534 765 276	Nanterre	Gérant
SARREGUINVEST (*)	SCI	752 519 355	Nanterre	Gérant
SCI DE LA PICARDIE	SCI	395 082 472	Nanterre	Gérant
SCI DU GAVE	SCI	532 750 049	Nanterre	Gérant
SCI PAD	SCI	519 049 944	Nanterre	Gérant
SCI SIOUL	SCI	519 049 951	Nanterre	Gérant
SEEFAR HOLDING	SAS	750 636 151	Nanterre	Vice-Président
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Gérant
SIPRE - SOCIETE IMMOBILIERE DE PARTICIPATIONS REGIONALES	SARL	434 451 696	Nanterre	Gérant
SO.PY.TEL	SNC	340 460 708	Tarbes	Gérant
SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE PARTICIPATION IMMOBILIERES - SAPI	SARL	423 860 832	Nanterre	Gérant
SOCIETE DU DOMAINE DES DEMOISELLES	SARL	752 650 838	Nanterre	Gérant
SPIM - SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	411 571 342	Nanterre	Gérant
STUDIO PROD (*)	SCI	433 698 313	Nanterre	Gérant
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Gérant
TOURINVEST (*)	SCI	434 808 630	Nanterre	Gérant
VALMEINIER INVEST 2	SCI	501 278 402	Nanterre	Gérant
VALMEINIER INVESTISSEMENT	SCI	449 425 354	Nanterre	Gérant
VANDOEUVRE INVEST (*)	SCI	752 630 069	Nanterre	Gérant
VARSINVEST SAINTE MARIE	SCI	749 886 420	Nanterre	Gérant
VIEJEUNE HOLDING (EX. VIEJEUNE)	SARL	800 864 076	Nanterre	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST	SCI	501 333 843	Nanterre	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 2	SCI	512 706 680	Nanterre	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 3	SCI	518 859 541	Nanterre	Gérant
VILLABE INVEST	SCI	528 455 843	Nanterre	Gérant

VILLABE POLE RESTAURATION INVEST	SCI	530 666 684	Nanterre	Gérant
VILLE DU BOIS INVEST (*)	SCI	538 372 145	Nanterre	Gérant
VITROLINVEST (*)	SCI	437 734 858	Nanterre	Gérant
VORLEN INVEST	SCI	788 675 114	Nanterre	Gérant
W2N	SCI	490 824 976	Nanterre	Gérant
WAMBRECHIES INVEST	SCI	493 466 056	Nanterre	Gérant
WITTEN (*)	SCI	789 027 224	Nanterre	Gérant
XIMMO	SARL	442 597 621	Nanterre	Gérant
YXIME	SA	394 369 193	Nanterre	Administrateur

(*) Société appartenant au périmètre de consolidation de Patrimoine & Commerce.

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant.

Liste des mandats de Monsieur Christian Louis-Victor (Président du Conseil de Surveillance)

FINANCIERE QUARRE	SA	382 623 734	Paris	Administrateur
D&P ENTREPREUNERS GESTION	SAS	504 423 385	Paris	Président du Directoire
MAISON FRANCE CONFORT	SA	095 720 314	Alençon	Administrateur indépendant
CLV DEVELOPPEMENT	SARL	398 853 044	Nanterre	Gérant
CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SA	405 244 492	Paris	Administrateur indépendant
BELLECHASSE (GROUPE CONSTRUCTA)	SA	332 235 423	Paris	Administrateur indépendant
COLISEE INTERNATIONAL	SAS	803 905 223	Paris	Membre du Conseil de surveillance

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
OPALEEN	SARL	789 349 008	Rennes	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Thierry de Haynin (membre du Conseil de Surveillance)

LIBERTY HOME	SCI	451 426 613	Paris (France)	Gérant
SOCIETE ROMANDE DE GESTION DE PATRIMOINE	SARL	CH-660-0953010-6	Geneve (Suisse)	Gérant
SOCIETE ROMANDE IMMOBILIERE	SARL	CH-550-1143648-2	Geneve (Suisse)	Gérant
SECURITY-VIDEO-SYSTEM	SARL	CH-550-1143527-1	Geneve (Suisse)	Gérant

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
AUBENAS INVEST	SCI	438 220 600	Paris	Gérant
BOLLÈNE	SCI	452 871 486	Paris	Gérant
BOSPER	SCI	353 324 601	Paris	Gérant
BOULINVEST	SCI	445 303 019	Paris	Gérant
CHARLEVILLE DÉVELOPPEMENT	SCI	523 353 118	Paris	Gérant
CLAMART INVEST	SCI	442 184 057	Paris	Gérant
COLETTE	SCI	448 414 086	Paris	Gérant
COMPIÈGNE DÉVELOPPEMENT	SCI	534 933 767	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

FONCIERE AMILLY	SCI	794 888 701	Paris	Gérant
FONCIÈRE ACTIPARCS	SCI	492 607 312	Paris	Gérant
FONCIERE BARENTIN	SCI	794 799 718	Paris	Gérant
FONCIÈRE BELLECHASSE	SCI	482 566 510	Paris	Gérant
FONCIÈRE BETHUNE	SCI	490 210 358	Paris	Gérant
FONCIERE BOULAZAC	SCI	802 463 612	Paris	Gérant
FONCIÈRE BULLIER	SCI	480 795 673	Paris	Gérant
FONCIERE CHALON	SCI	794 888 792	Paris	Gérant
FONCIÈRE CHATEAUROUX	SCI	521 025 882	Paris	Gérant
FONCIERE COLOMB	SCI	809 339 922	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
FONCIERE GIRONDE	SCI	798 145 736	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
FONCIERE MONTROUGE	SCI	805 259 298	Paris	Gérant
FONCIERE ORGEVAL	SCI	450 802 913	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
FONCIERE PERIGORD	SCI	794 888 685	Paris	Gérant
FONCIERE RAMBOUILLET	SCI	803 799 725	Paris	Gérant
FONCIÈRE ROISSY INVEST	SCI	491 459 178	Paris	Gérant
FONCIÈRE SAINT AGATHON	SCI	502 778 343	Paris	Gérant
FONCIERE SAINT BONNET	SCI	810 491 100	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
FONCIERE ST HERBLAIN	SCI	794 713 594	Paris	Gérant
FONCIÈRE SAINT MAUR	SCI	515 011 138	Paris	Gérant
FONCIÈRE SAINT SEBASTIEN	SCI	452 491 442	Paris	Gérant
FONCIÈRE SARREGUEMINES	SCI	437 951 718	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
HYERES INVEST	SCI	753 011 501	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
ROLLAND INVEST	SCI	805 258 886	Paris	Gérant
RUBEN INVEST	SCI	398 859 835	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
VALDUD	SCI	807 415 609	Paris	Gérant
VENELLES INVEST	SCI	437 939 259	Paris	Gérant
VILLABÉ INVEST	SCI	439 051 905	Paris	Gérant
MAGENTAINVEST	SCI	435 108 782	Paris	Gérant
NOGENTINVEST	SCI	434 808 150	Paris	Gérant
BONNEUILINVEST	SCI	434 810 255	Paris	Gérant
FONCIERE HENIN	SCI	538 785 577	Paris	Gérant
INVESTISSEMENT ST MARTIN	SCI	448 056 432	Paris	Gérant
MSA	SCI	450 174 479	Paris	Gérant
FONCIERE SARAN	SCI	538 049 438	Paris	Gérant
FONCIERE AQUITAINE	SCI	752 345 934	Paris	Gérant
FONCIERE PLAISIR	SCI	752 707 174	Paris	Gérant
FONCIERE JUVIGNAC	SCI	490 316 965	Paris	Gérant
FONCIÈRE LORRAINE	SCI	484 849 609	Paris	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Éric Ranjard (membre du Conseil de Surveillance)

UNIBAIL-RODAMCO PARTICIPATIONS	SAS	414 949 016	Paris	PDG
U 3 C	SARL	484 800 677	Paris	Gérant
RESERVOIR U3C	SC	494 605 900	Paris	Gérant
CNCC (CONSEIL NATIONAL DES CENTRES COMMERCIAUX)	SARL	431 423 144	Paris	Vice-Président
CDCF (CONSEIL DU COMMERCE DE FRANCE)	Association	784 856 528	Paris	Membre du Conseil d'Administration

Liste des mandats de Monsieur Gonzague de Villèle (membre du Conseil de Surveillance)

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SA	549 800 373	Versailles	Directeur Général
BANQUE PALATINE	SA	542 104 245	Paris	Membre du Conseil de surveillance
BANQUE PRIVEE 1818	SA	306 063 355	Paris	Administrateur
SOCIETARIAT BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SAS	491 037 503	Versailles	Représentant de BPVF Président
I-BP (INFORMATIQUE BANQUE POPULAIRE)	SA	435 377 684	Versailles	RP de BPVF administrateur
BANQUE TUNISO-KOWEITIENNE (BTK)				RP de BPCE Internationale et Outre-Mer Administrateur
VAL DE FRANCE TRANSACTIONS	SAS	753 742 626	Versailles	Président
OUEST CROISSANCE GESTION	SAS	440 297 935	Nantes	Représentant de BPVF Membre du Conseil de Surveillance
BPCE	SA	493 455 042	Paris	Censeur au Conseil de surveillance
BPCE IT	GIE	812 773 711	Paris	Administrateur

Liste des mandats de Monsieur Jean-Michel Boukhers (membre du Conseil de Surveillance)

S.C.O. (SOCIÉTÉ DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT)	SA	672 023 264	Paris	PDG
M.C.I. (MAÎTRISE DE CHANTIER ET INGÉNIERIE)	SARL	312 309 172	Paris	Gérant
MCI TOURISME	SARL	814 907 085	Paris	Gérant
CABINET GOUSSET SAS	SAS	394 517 254	Angers	Administrateur
AFI SCO	SARL		N'djamena	Dirigeant
SCO AFRIQUE CENTRALE SAS	SAS		Yaounde	Dirigeant
SCO AFRIQUE DE L'OUEST	SARL		Abidjan	Co-Gérant
SCO GABON	SARL		Libreville	Co-Gérant
ALAMO SCO	SA		Dakar	Président

Liste des mandats de Monsieur Humbert de Fresnoy (représentant de Suravenir, membre du Conseil de Surveillance)

OPHILIAM DÉVELOPPEMENT CONSEIL (ODC)	SAS	512 377 201	Paris	Administrateur
SCHELCHER PRINCE GESTION (SPG)	SA	438 414 377	Paris	Président du Conseil d'Administration
CREDIT MUTUEL ARKEA	SA coopérative	775 577 018	Brest	Directeur Général délégué
CALON SEGUR	SAS			Membre du Conseil d'Administration
SASP	SAS	519 037 980	Paris	Président (représentant FEDERAL FINANCE)

Liste des mandats de Monsieur Philippe Vergely (membre du Conseil de Surveillance)

SÉPRIC INVESTISSEMENT	SA		Suisse	Président
SÉPRIC IMMO BULLE			Suisse	Président
SÉPRIC IMMO COMBIN			Suisse	Président
EUREPA DEV SARL	SA		Luxembourg	Président
FINANCIERE EUREPA	SA		Luxembourg	Président
SÉPRIC INTERNATIONAL	SA	485 007 546	Nanterre	Administrateur

Liste des mandats de Monsieur Bernard Robbe (membre du Conseil de Surveillance)

SÉPRIC INTERNATIONAL	SA	485 007 546	Nanterre	PDG
BMR HOLDING	SAS	789 063 625	Paris	Président
SÉPRIC IMMOBILIERE BULLE	SA		Suisse	Administrateur
AQUILOR	SARL	449 494 046	Nanterre	Gérant
3MBR	SCI	752 001 073	Lyon	Gérant

Liste des mandats de Monsieur Philippe Graff (membre du Conseil de Surveillance)

Néant

Liste des mandats de Madame Marie Tournier (membre du Conseil de Surveillance)

KIARA	SARL	532 209 459	Paris	Gérante
LOU	SC	799 996 848	Paris	Gérante
HOTELERIE DE LA RUE DE JARENTE	SAS	682 021 894	Paris	Présidente
SCI DU 36 RUE DES AMIRAUX MEQUETS	SCI	429 072 721	Coutances	Gérante

Liste des mandats de Madame Chantal du Rivau (représentant de Predica, membre du Conseil de Surveillance)

DIAPRE UN	SARL	344 800 974	Paris	Gérante
B-IMMOBILIER	SA	391 143 088	Paris	RP de DIAPRE UN administrateur et Directeur Général
URBIS PARK	SA	440 218 154	Metz	Administrateur
UNIPierre ASSURANCE	SCPI	382 148 302	Paris	Membre du Conseil de Surveillance
OPCI PRÉDICA HABITATION	SPPICAV	522 857 135	Paris	Président du CA
OPCI PRÉDICA COMMERCE	SPPICAV	525 387 072	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
OPCI RIVER OUEST	SPPICAV	533 207 445	Nanterre	RP de PDK, administrateur
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
OPCI CAA COMMERCE 2	SPPICAV	538 036 770	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
SCI BOIS COLOMBES EUROPE AVENUE	SCI	530 078 088	Paris	Gérante
B2 HOTEL INVEST	SPPICAV	789 002 235	Paris	Administrateur
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Administrateur
SCI FRERES FLAVIEN	SCI	493 176 485	Paris	Gérante
SCI HOLDING DAHLIA	SCI	535 307 268	Paris	Gérante
OPCI IRIS INVEST 2010	SPPICAV	528 722 713	Paris	Administrateur
OPCI CAMP INVEST	SPPICAV	532 325 255	Paris	Administrateur
IRIS HOLDING FRANCE SAS	SAS	525 257 176	Paris	Directeur Général
FONCIERE LYONNAISE	SA	552 040 982	Paris	Administrateur
CAA KART 1	SAS	532 252 822	Paris	Président
CAA KART 2	SAS	532 258 977	Paris	Président
OPCI CAA KART	OPCI	801 528 472	Paris	Administrateur
FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE	SC	803 636 760	Paris	RP de Predica, membre du Conseil de Surveillance

Liste des mandats de Monsieur Christophe Aubin (membre du Conseil de Surveillance)

RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ	SA	383 699 048	Paris	Administrateur
BFT INVESTMENT MANAGERS	SA	334 316 965	Paris	Administrateur

Liste des mandats de Monsieur Pierre-André Périssol (membre du Conseil de Surveillance)

Néant

10.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 212 929 911,75 €

Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt

395 062 540 RCS Nanterre

La « Société »

Rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les principes de gouvernement d'entreprise mis en place par la Société, sur la composition du Conseil de Surveillance et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, 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 de Surveillance (« le Conseil ») et du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Gérance.

10.2.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil

10.2.1.1. Cadre de référence

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil s'est inspiré du Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites, annexé à la recommandation de l'Autorité des marchés financiers 2010-16 (le « Guide »). Il a également été tenu compte du rapport 2015 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, et du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext de décembre 2009.

Patrimoine & Commerce étant une société en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil assure 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.

10.2.1.2. Choix du code de référence

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Ce rapport indique également les modalités d'application des recommandations du Code MiddleNext.

10.2.1.3. Dispositions prises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 en matière de gouvernance

Le 5 mars 2015, Monsieur Dominique Jouaillec a démissionné de ses fonctions de Président, de membre du Conseil et de membre des différents Comités de la Société. Lors de sa réunion du 18 mars 2015, le Conseil a pris acte de ces démissions et a procédé à la cooptation de Monsieur Pierre-André Périssol en qualité de membre du Conseil et à la nomination de Monsieur Christian Louis-Victor en qualité de Président du Conseil.

Le 18 mars 2015, Monsieur Alain Dolléans a démissionné de ses fonctions de censeur et de membre du Comité d'Investissement de la Société.

Le 26 juin 2015, Monsieur Eric Ranjard a été nommé Président du Comité d'Investissement de la Société en remplacement de Monsieur Jean-Hubert Moitry qui a décidé de cesser ses fonctions de Président de ce comité.

10.2.1.4. Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)

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

Le Conseil doit statutairement être consulté pour accord par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

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

Conformément à la Loi, le Conseil établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice.

Le Conseil décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée Générale des commanditaires.

Le Conseil établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Sur proposition de son Président, le Conseil peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux, sans que leur nombre puisse être supérieur à trois.

Ils sont nommés pour une durée d'un an et peuvent toujours être renouvelés dans leurs fonctions de même qu'il peut à tout moment et pour quelque cause que ce soit être mis fin à celles-ci par le Conseil.

Les censeurs ont un rôle de conseil et sont chargés d'assister le Conseil sans pouvoir, en aucun cas, s'y substituer. Ils sont convoqués aux séances du Conseil et assistent aux délibérations avec voix consultative et sans que leur absence ne puisse nuire à la valeur des délibérations. Ils peuvent également assister aux comités du Conseil dans lesquels ils auront été nommés membres ou y participer ponctuellement sur invitation.

Les censeurs peuvent recevoir une rémunération pour l'exercice de leurs fonctions, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil. Cette rémunération est fixée par le Conseil.

10.21.5. Composition du Conseil

Membres

À la date du présent rapport, le Conseil compte 15 membres dont 11 sont déclarés comme indépendants (voir ci-après « Membres indépendants »).

- Monsieur Christian Louis-Victor, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016. Prise de fonction et nomination en tant que Président le 18 mars 2015.
- Madame Lydia Le Clair, de nationalité française – nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009), dernier renouvellement de son mandat le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Jean-Hubert Moitry, de nationalité française – nomination le 4 décembre 2009, dernier renouvellement de son mandat le 25 juin 2013, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Thierry de Haynin, de nationalité française – nomination le 4 décembre 2009, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Eric Ranjard, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Gonzague de Villèle, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Humbert de Fresnoye, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Philippe Vergely, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Bernard Robbe, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Monsieur Philippe Graff, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- Madame Marie Tournier, de nationalité française – cooptation le 4 juillet 2014, ratification le 30 juillet 2014, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.
- La société Predica, représentée par Madame Chantal du Rivau, de nationalité française – nomination le 30 juillet 2014, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.
- Monsieur Christophe Aubin, de nationalité française – cooptation le 11 décembre 2014, ratification le 26 juin 2015, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.
- Monsieur Pierre-André Périssol, de nationalité française – cooptation le 18 mars 2015, ratification le 26 juin 2015, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

En application de la recommandation R9 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination était soumise au vote ou à ratification, a été communiquée à l'Assemblée Générale, et la nomination de chaque membre du Conseil a fait l'objet d'une résolution distincte.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé de douze hommes et trois femmes, soit 20 % de femmes. Ce pourcentage respecte les dispositions de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoyant l'obligation pour les sociétés cotées sur un marché réglementé d'avoir un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans leurs conseils d'administration ou de surveillance à compter de 2014 et d'au moins 40 % de femmes à compter de 2017.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil qui était d'un an renouvelable a été portée par décision de l'Assemblée Générale mixte du 21 décembre 2012 à quatre années et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites » de MiddleNext de décembre 2009, qui recommande d'éviter les durées trop courtes qui pourraient limiter les effets d'expérience et décourager l'investissement dans l'entreprise des administrateurs indépendants. Conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, cette durée est adaptée aux nouvelles spécificités de l'entreprise.

Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil, en dehors de la Société, figure au rapport de gestion de la Gérance.

Rémunération

Les principes de rémunération des membres du Conseil figurent dans le rapport de gestion de la Gérance. Nous vous informons, conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Conseil a arrêté le principe d'une rémunération par personne calculée en fonction des participations effectives aux réunions du Conseil et des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations.

Des jetons de présence pour un montant brut de 139K€ ont été versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 7 mars 2016, le Conseil a rappelé la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyenne et petites (Code MiddleNext) auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

Un [administrateur] est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit, avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par [administrateur] indépendant, il faut entendre, au-delà du simple caractère non exécutif, toute personne dépourvue de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il s'ensuit, au-delà de la définition précédente, notamment les conséquences suivantes reprises dans le Code MiddleNext :

- ne pas être salarié, ni mandataire social dirigeant, de la Société ou d'une société de son Groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier 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 être actionnaire de référence de la Société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 7 mars 2016, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Madame Marie Tournier et Messieurs Jean-Hubert Moitry, Thierry de Haynin, Eric Ranjard, Christian Louis-Victor, Gonzague de Villèle, Jean-Michel Boukhers, Pierre-André Périssol, Philippe Graff, et Bernard Robbe, ainsi que la société Suravenir, représentée par Monsieur Humbert de Fresnoye, pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Le Conseil, à ce jour, est composé de quinze membres dont onze sont déclarés comme indépendants, en application de la recommandation R8 du Code MiddleNext.

10.2.1.6. Fréquence des réunions

La recommandation R13 du code MiddleNext recommande un minimum de 4 réunions annuelles.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Conseil s'est réuni quatre fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 83,10 %.

10.2.1.7. Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que la convocation des membres peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du Conseil. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale. Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

10.2.1.8. Information et formation des membres du Conseil

En application de la recommandation R11 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil – et le cas échéant, de membre de Comité – dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

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.

10.2.1.9. Tenue des réunions

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante. Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres présents.

10.2.1.10. Règlement intérieur

Le règlement intérieur régissant son fonctionnement et son organisation, conformément à la recommandation R6 du Code MiddleNext a été adopté par le Conseil à l'occasion de sa réunion du 29 septembre 2014.

Le règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R7 du code MiddleNext une « Charte du membre du Conseil de Surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

10.2.1.11. Évaluation

Conformément à la recommandation R15 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 29 septembre 2014 prévoit qu'une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

La première évaluation formalisée par le Conseil a été mise en place à l'occasion du Conseil du 12 décembre 2013. Un questionnaire d'« autoévaluation par les membres du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce » a été envoyé à tous les membres avec les convocations au conseil du 12 décembre 2013.

10.2.1.12. Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Conseil de Patrimoine & Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 18 mars 2015

Démission d'un membre du Conseil et cooptation d'un nouveau membre – Nomination d'un nouveau Président en remplacement du Président démissionnaire – Composition des Comités – Examen du caractère indépendant des membres – Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la Gérance – Autorisation d'un avenant au contrat de souscription d'obligations entre Suravenir et la Société – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 arrêtés par la Gérance – Approbation du rapport établi par le Président du Conseil relatif aux procédures de contrôle interne – Etablissement du rapport du Conseil prévu à l'article L.226-9 al.2 du Code de commerce – Projet de fusion absorption de la société Foncière Sépric – Examen de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil de Surveillance, et élaboration du rapport du Conseil à présenter à l'Assemblée Générale.

Réunion du 26 juin 2015

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Prise d'acte de la démission de Monsieur Alain Dolléans de ses fonctions de censeur et de membre du Comité d'Investissement – Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la Gérance – Présentation de projets d'investissement.

Réunion du 29 septembre 2015

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – examen des comptes semestriels (1^{er} janvier – 30 juin 2015) et rapport du Comité d'Audit – Autorisation de résiliation, modification et conclusion de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Réunion du 9 décembre 2015

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'activité de la Société et de son Groupe – Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2015 et du budget de l'année 2016 – Répartition des jetons de présence au titre de l'année 2015 – Questions diverses : calendrier 2016 des réunions du Conseil.

Conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité d'Audit, un Comité d'Investissement, ainsi qu'un Comité des rémunérations, respectivement les 24 février 2010, 27 janvier 2011 et 4 avril 2012.

10.2.1.13. Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a été créé le 24 février 2010 ; il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

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

- Monsieur Christian Louis-Victor, membre indépendant, nomination le 28 avril 2014,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- la société Predica représentée par Monsieur Christophe Aubin, nomination le 11 décembre 2014.

Le Comité d'Audit est présidé par Monsieur Christian Louis-Victor depuis le 28 avril 2014, en suite de la démission de Monsieur Thierry de Haynin de ses fonctions.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2015, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 12 mars 2015

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014, arrêtés par la Gérance – Connaissance des documents devant être communiqués aux membres du Conseil. Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux Comptes de la Société

Réunion du 22 septembre 2015

Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1^{er} janvier – 30 juin 2015) – Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de Surveillance.

Missions et attributions

Le Comité d'Audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'Audit est 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 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.

10.21.14. Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a été créé le 27 janvier 2011.

Le Comité d'Investissement est composé de trois à sept membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'Investissement.

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

Les membres actuels du Comité d'Investissement sont :

- Monsieur Eric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Hubert Moitry, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- La société Suravenir, représentée par M. Pascal Frelaux, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 mars 2014,
- La société Predica, représentée par Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014.

Le Comité d'Investissement est présidé par Monsieur Eric Ranjard depuis le 26 juin 2015, en suite de la démission de Monsieur Jean-Hubert Moitry de ses fonctions de Président de ce Comité.

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

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

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2015, le Comité d'Investissement s'est réuni deux fois.

Réunion du 18 mars 2015

Présentation de projets d'investissements.

Réunion du 26 juin 2015

Présentation de projets d'investissements.

Missions et attributions

Le Comité émet un avis, sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

- a) Le Comité d'Investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'Investissement au Président du Conseil pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'Investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le Président du Comité d'Investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'Investissement.

c) Le Comité d'Investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'Investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la Gérance a pris l'initiative de solliciter l'avis du Comité sur l'ensemble des projets d'investissement et de désinvestissement, quel que soit leur montant, comme elle le fait systématiquement depuis la création du Comité.

10.2.1.15. Comité des rémunérations

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

Le Comité est composé de cinq (5) membres choisis, parmi les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont:

- Monsieur Humbert de Fresnoye, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,
- Monsieur Thierry de Haynin, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 27 mars 2014,

La société Predica, représentée par Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014.

Le Comité des rémunérations est présidé par Monsieur Humbert de Fresnoye.

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

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2015, le Comité des rémunérations ne s'est pas réuni.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil en matière de rémunération des gérants et des membres du Conseil.

Il propose au Conseil un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée Générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale entre les membres du Conseil et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des Rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la Société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.2.2. Modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales

Les modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales sont régies par le Code de commerce et le titre VI des statuts.

10.2.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les règles de rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont les suivantes :

10.2.3.1. Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts.

En application de la rémunération fixe, visée à l'article 14.1 des statuts, la Gérance a perçu la somme de 0,2 millions d'euros au cours de l'exercice clos.

En application de la rémunération variable, visée à l'article 14.2 des statuts, la Gérance a perçu, au cours de l'exercice clos, une somme de 0,5 millions d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 ii) et une somme de 2 milliers d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 iii).

10.2.3.2. Conseil de Surveillance

L'article 19 des statuts de la Société prévoit qu'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.

Lors de l'Assemblée Générale tenue le 26 juin 2014, le montant des jetons de présences à répartir au titre de l'exercice clos a été fixé à 250 000 euros, aucune décision contraire n'est venue amender ce montant depuis.

Des jetons de présences pour un montant brut de 139 000 euros ont été comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

10.2.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et depuis le début de l'exercice 2016, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

10.2.4.1. 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 & 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,
- gestion de la participation et de la trésorerie,
- 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 & Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

10.2.4.2. 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.

10.2.4.3. Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de Surveillance – Comité d'Audit

Il est rappelé que le Conseil 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 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 la Société comme dans ses 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 & 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 consolidés, 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 la Société 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.

10.2.4.4. Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au niveau des taux d'intérêt
- Risques liés à l'environnement concurrentiel
- Risques liés au marché de l'immobilier commercial
- Risques liés à la promotion immobilière
- Facteurs de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur
- Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement
- Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires
- Risques liés aux sous-traitants
- Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée
- Risques liés à la commercialisation locative des actifs
- Risques liés aux acquisitions
- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux
- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- Risques liés à la réglementation applicable,
- Risques liés au départ de personnes clés
- Risques liés à l'endettement de la Société
- Risques de conflit d'intérêt
- Risques juridiques
- Risques liés au régime « SIIC »
- Risques de marché (risque de taux, risque de liquidité, risque de change, risques liés aux pays)

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au Document de Référence.

2.4.5. Élaboration 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 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.

10.2.4.6. Élaboration du rapport

Ce rapport a été établi par le Président du Conseil. La Gérance a participé à sa rédaction. Il a été communiqué aux membres du Conseil, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 7 mars 2016.

Les informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le Rapport de gestion présenté à l'Assemblée Générale des commanditaires

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 7 mars 2016

Le Président du Conseil de Surveillance

10.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

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

Société Patrimoine & Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Patrimoine & 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 31 décembre 2015.

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 ;
- 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 7 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners

Charles-René Tandé
Associé

10.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Patrimoine & Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

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.

10.4.1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

10.4.1.1. Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Imfined

Personne concernée : Monsieur Éric Duval

Nature et objet

La société Imfined fournit des prestations techniques en matière administrative, juridique, comptable, fiscale à votre société.

Modalités

Par avenant en date du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

Prestation comptable		Prestation juridique	
Nombre de locataires / société	Montant / société (en euros)	Type de société	Montant / société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500 / 2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 10 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

Le Conseil de Surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la Société à périmètre constant.

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1^{er} janvier 2010.

La charge relative aux prestations comptables et juridiques au titre de l'exercice de clos au 31 décembre 2015 s'élève respectivement à 242 927 € et 65 785 € hors taxes.

10.4.1.2. Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales**Personne concernée :** Monsieur Éric Duval**Nature et objet**

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, comptable, fiscale et financière. La rémunération annuelle était fixée entre 1 600 € et 6 600 € hors taxes selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées. Cette rémunération est indexée de 2 % par an et peut être révisée annuellement d'un commun accord entre les Parties.

Modalités

Par avenant en date du 1^{er} octobre 2015, la nouvelle rémunération annuelle a été fixée entre 3 060 € et 10 000 € selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Le Conseil de Surveillance a autorisé ces avenants le 29 septembre 2015, afin de prendre en compte la révision de la grille tarifaire des prestations fournies par Imfined.

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le produit relatif à ces prestations s'élève à 294 386 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

10.4.1.3. Contrat de souscription d'obligations**Personne concernée :** Monsieur Humbert de Fresnoye et la société Suravenir**Nature et objet**

Conclusion, le 31 août 2011, d'un contrat d'emprunt obligataire entre votre Société et la société Suravenir portant sur l'émission d'obligations pour un montant nominal de 30 000 000 €. Par avenant en date du 26 septembre 2013, les obligations portaient intérêt au taux fixe de 4,45 %.

Ces conventions ont été conclues avec une date d'effet à compter du 5 décembre 2009 pour une durée indéterminée.

Modalités

Par avenant en date du 18 mars 2015, les modalités d'amortissement normal des obligations ont été modifiées, en limitant le remboursement à 2 tranches de 15 millions d'euros chacune, en septembre 2021 et septembre 2022. Le taux d'intérêt a été également modifié et porté à un taux fixe annuel de 3,80 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement en 2021, et à un taux fixe annuel de 3,90 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement en 2022.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 18 mars 2015, qui a jugé le réaménagement des conditions d'amortissement bénéfique pour votre société.

La charge d'intérêts au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015 s'élève à 1 154 506 €.

10.4.1.4. Conventions d'assistance technique conclue avec la société Imfined**Personne concernée :** Monsieur Éric Duval**Nature et objet**

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Imfined et Foncière Sépric, Imfined fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sépric.

Modalités

Au titre de cette convention, Imfined perçoit une somme égale à 4 % hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

Cette convention initialement conclue le 6 mai 2013, et modifiée par avenants du 5 novembre 2013 et 30 mars 2015, a été conclue pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

En conséquence de la fusion absorption de la société Foncière Sépric par la Société, réalisée en date du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion.

La charge de l'exercice constatée au titre de ces prestations s'élève à 321 156 € hors taxes.

10.4.2. Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, en application de l'article R. 226-2 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.

10.4.2.1. Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée : Monsieur Éric 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 1^{er} 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 %. Ces taux sont fixés dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

La charge d'intérêts pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 s'élève à 210 606 € et les produits d'intérêts à 1 418 996 €.

Paris, le 7 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners

Charles-René Tandé
Associé

10.5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent règlement intérieur est destiné à préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance (ci-après le « **Conseil** ») de la société en commandite par actions Patrimoine & Commerce (ci-après la « **Société** »), en complément des stipulations des statuts de la Société.

Il s'adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance (ci-après un « **Membre du Conseil** »), à chaque représentant permanent d'un membre du Conseil personne morale, et plus généralement à chaque personne participant ou assistant ponctuellement ou en permanence aux réunions du Conseil. Il est signé par chaque membre du Conseil au moment de son entrée en fonctions.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, de décembre 2009 (le « **Code MiddleNext** »). Il sera indiqué, chaque année, dans le rapport du Président du Conseil sur les procédures de contrôle interne que le Conseil a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Ce rapport devra également indiquer comment les recommandations du Code MiddleNext sont appliquées ou au contraire pourquoi elles ne le sont pas.

Il est établi une charte du membre du Conseil qui figure en Annexe 1 au présent règlement intérieur.

Le présent règlement intérieur fait l'objet, en tant que de besoin, d'une revue de la part du Conseil.

En outre, la qualité de membre du Conseil emporte pleine adhésion des termes du Code de bonne conduite figurant en Annexe 2 au présent règlement intérieur, relatif aux opérations sur titres de la Société et au délit et manquement d'initié applicable à tous les mandataires sociaux et certains hauts responsables de la Société.

10.5.1. Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil

10.5.1.1. Composition du Conseil

Le Conseil est composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Le Conseil doit être composé d'au moins un tiers de membres indépendants.

Le Conseil procède chaque année à une évaluation de l'indépendance de ses membres. Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères posés par le Code MiddleNext, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe.

Les conclusions de cet examen figurent au procès-verbal de la séance du Conseil concernée et peuvent être portées à la connaissance des actionnaires. Chacun des membres du Conseil concernés s'abstient lorsqu'est formulé un avis sur sa situation.

10.5.1.2. Convocation des réunions, transmission des dossiers et ordre du jour

Le Conseil se réunit sur la convocation de son Président qui en fixe l'ordre du jour.

Les réunions peuvent également être convoquées par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société.

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil.

Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de Surveillance sont, présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

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

Tout membre du Conseil qui souhaite entretenir le Conseil d'une question non inscrite à l'ordre du jour en informe le Président préalablement à la séance. Le Président en informe le Conseil.

Lors de chaque séance, le Président soumet à l'approbation du Conseil le procès-verbal de la ou des séances précédentes.

Au cas où l'actualité le justifie, un ordre du jour complémentaire relatif à des questions diverses peut être remis aux membres du Conseil, lors de l'entrée en séance.

10.5.1.3. Quorum

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil sont présents ou réputés présents à la séance, sans qu'il ne soit tenu compte des membres représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent au Conseil par tous moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'**Annexe 3** du présent règlement intérieur.

10.5.1.4. 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.

105.1.5. 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.

10.5.1.6. Procès-verbaux des séances du Conseil

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis en un exemplaire dactylographié, numéroté en fonction de la date des délibérations auxquelles ils se rapportent et paginés sans discontinuité. Ils reflètent les débats et les positions exprimées, les résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas d'urgence ou de nécessité, le libellé précis de la décision ou du procès verbal sur une question particulière est, à la demande du Président, arrêté en séance, de sorte que la Société puisse notamment en exciper à l'égard des tiers.

L'exemplaire, après approbation du procès-verbal, est paraphé et signé par le Président du Conseil ou, à défaut, par le Président de la séance au cours de laquelle cette approbation a été donnée, et par le Secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres du Conseil présents.

Chaque membre du Conseil peut se faire communiquer, sur sa demande, copie des procès-verbaux des séances du Conseil.

Les extraits des procès-verbaux à produire en justice ou autrement sont certifiés conformes par le Président du Conseil, ou par un membre du Conseil ayant assisté ou non à la séance, ou encore par le Secrétaire du Conseil ou le Directeur Juridique de la Société.

10.5.1.7. 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.

10.5.1.8. Rémunération des membres du Conseil

Il peut être alloué aux membres du Conseil une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, notamment sur la base de critères d'assiduité et de participations à des Comités.

Le Conseil peut également attribuer à un ou plusieurs membres du Conseil une rémunération exceptionnelle au titre de missions spécifiques.

10.5.1.9. Évaluation

Une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Les actionnaires doivent être informés chaque année dans le rapport annuel de la réalisation des évaluations et, le cas échéant, des suites données.

10.5.2. Article 2 – Pouvoirs du Conseil

Le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes. Le Conseil représente l'ensemble des actionnaires. Il répond collégialement de l'exercice de ses missions et s'impose l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

En dehors des attributions qui lui sont attribuées par les lois et règlements, le Conseil doit obligatoirement être consulté pour autorisation par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

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

Plus largement, le Conseil doit approuver toute opération financière se situant hors de la stratégie annoncée de la Société et être informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Il peut en particulier saisir pour avis l'Assemblée Générale des actionnaires si une opération envisagée concerne une part prépondérante des actifs ou activités du Groupe.

10.5.3. Article 3 – Comités du Conseil

Le Conseil peut décider la création en son sein de Comités permanents et de Comités temporaires, dont il fixe la composition et les attributions.

Les Comités sont destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du Conseil, sans que les attributions qui 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 de la même durée que celle de leur mandat de membre du Conseil. Ces mandats de membres des Comités permanents sont renouvelables sous réserve du maintien de la qualité de membre du Conseil des personnes concernées.

Le renouvellement des mandats de membres des Comités permanents intervient au terme de la séance du Conseil au cours de laquelle les comptes annuels sont arrêtés.

Chaque année, le Conseil de Surveillance peut désigner des personnalités extérieures, invitées à participer de manière permanente à un comité (sauf comité d'audit), au regard de sa compétence professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au comité concerné.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Sont ainsi constitués à la date du présent règlement les Comités permanents dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous.

10.5.3.1. Fonctionnement des Comités

Les Comités peuvent se réunir à la demande de leur Président ou de deux de leurs membres. La convocation peut se faire par tous moyens, y compris verbalement. Les informations et documents relatifs à l'ordre du jour des Comités sont transmis, sauf nécessité, au moins cinq (5) jours avant le terme de chaque réunion.

Le Secrétaire du Conseil prépare les réunions de chacun des Comités ainsi que les comptes rendus qui sont communiqués aux membres des Comités et, sur demande, aux autres membres du Conseil.

Chaque Comité se réunit en principe au siège de la Société. Il peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris, à la discrétion du Président du Comité et exceptionnellement par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les membres des Comités ne peuvent pas se faire représenter. Ils ne peuvent valablement se réunir que si la moitié de leurs membres au moins, dont le Président du Comité, sont présents, y compris par visioconférence ou tous moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission.

Le Président de chaque Comité ou un membre désigné à cet effet rend compte de l'ensemble de ses travaux à la réunion suivante du Conseil, en faisant part des informations, avis, propositions ou recommandations consignés dans un rapport qui est transmis 24 heures à l'avance pour les sujets débattus à ce Conseil.

Les Comités ne peuvent traiter de leur propre initiative de questions qui déborderaient le cadre propre de leur mission. Ils n'ont pas de pouvoir de décision.

10.5.3.2. Composition et missions du Comité d'Audit

Composition

Le Comité d'Audit est composé de trois (3) à six (6) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les seuls membres du Conseil dont au moins un tiers seront qualifiés d'indépendants.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an notamment avant chaque arrêté de comptes annuels et semestriels ; il détermine le calendrier de ses réunions.

Missions

Les missions du Comité d'Audit concernent :

a) Les comptes

Le Comité d'Audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, 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 ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives,

et des communiqués financiers importants avant leur émission ;

- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'Audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux Comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- 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.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'Audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la Gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'Audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

10.5.3.3. Composition et missions du Comité d'Investissement

Composition

Le Comité d'Investissements est composé de trois (3) à sept (7) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'Investissement.

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

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

La Gérance assiste aux réunions du Comité d'Investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'Investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. :

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'Investissement au Président du Conseil de Surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'Investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le Président du Comité d'Investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'Investissement.

c) Le Comité d'Investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'Investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.5.3.4. Composition et missions du Comité des rémunérations

Composition

Le Comité est composé de cinq (5) membres choisis, parmi les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de Surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit comité à la majorité.

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son Président.

Mission

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de Surveillance en matière de rémunération des gérants et des membres du Conseil de Surveillance.

Il propose au Conseil de Surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée Générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale entre les membres du Conseil de Surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de Surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des Rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la Société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil de Surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.5.4. Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de Surveillance

PRÉAMBULE

Les membres du Conseil de PATRIMOINE & COMMERCE s'engagent à adhérer aux règles directrices contenues dans la présente Charte et à les mettre en œuvre.

Article 1 – Administration et intérêt social

Le membre du Conseil doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de l'entreprise, étant entendu que le critère ultime dans la prise de décision doit être celui de l'intérêt à long terme de l'entreprise, celui qui assure sa pérennité et son développement. Le membre du Conseil doit, quel que soit son mode de désignation, se considérer comme représentant l'ensemble des actionnaires.

Article 2 – Respect des lois et statuts

Le membre du Conseil doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, en particulier les règles relatives au cumul de mandats, ainsi que les règles propres à la Société résultant de ses statuts et du règlement intérieur de son Conseil.

Article 3 – Exercice des fonctions : principes directeurs

Le membre du Conseil exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Article 4 – Nombre d'actions

Les membres du Conseil sont choisis parmi ou en dehors des actionnaires.

Article 5 – Indépendance et devoir d'expression

Le membre du Conseil veille à préserver en toute circonstance son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre. Il alerte le Conseil sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de l'entreprise. Il a le devoir d'exprimer clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le Conseil de la pertinence de ses positions, qui sont consignées aux procès-verbaux des délibérations.

Article 6 – Indépendance et conflit d'intérêt

Le membre du Conseil s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la Société. Il informe le Conseil de tout conflit d'intérêt dans lequel il pourrait être impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêt, il s'abstient de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Article 7 – Loyauté, bonne foi et devoir de réserve

Le membre du Conseil ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société et agit de bonne foi en toute circonstance.

Il est tenu au secret professionnel à l'égard des informations (verbales et écrites) ainsi que des débats auxquels il participe et il s'interdit d'en communiquer le contenu, total ou partiel et sous quelque forme que ce soit, à tout tiers. Il respecte le caractère confidentiel des informations données comme telles par le Président du Conseil.

Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient sur la Société où il exerce son mandat de membre du Conseil des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de celle-ci.

Article 8 – Professionnalisme et implication

Le membre du Conseil s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'informe sur les métiers et les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs, y compris en interrogeant ses principaux dirigeants.

Il participe aux réunions du Conseil avec assiduité et diligence. Il s'efforce de participer à au moins un des Comités spécialisés du Conseil.

Il assiste aux Assemblées générales d'actionnaires.

10.5.5. Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché

La présente annexe décrit le code d'éthique de Patrimoine & Commerce (le « **Code** ») en matière d'opérations sur titres réalisées par ses membres du Conseil de Surveillance et mandataires sociaux de la Société (ensemble, les « **mandataires sociaux** »), ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées. Ce code d'éthique s'applique également à toutes les personnes qui participent de manière permanente ou occasionnelle, avec voix délibérative ou consultative, aux séances du Conseil. Le Code expose certaines des principales dispositions juridiques sur lesquelles il est fondé.

Le non-respect des règles figurant dans le présent Code et, de manière générale, la réglementation applicable pourrait exposer PATRIMOINE & COMMERCE et les personnes concernées à des sanctions civiles, pénales ou administratives. Outre le présent Code, il incombe à chaque mandataire social de s'assurer qu'il respecte à tout moment l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables à raison de ses fonctions, y compris la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié et de manquement d'initié rappelées dans le présent Code.

I – RÉSUMÉ DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Dans la mesure où les actions Patrimoine & Commerce sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, les dispositions du code pénal français et du code monétaire et financier ainsi que la réglementation édictée par l'autorité des marchés financiers (« AMF »), notamment celles relatives au délit d'initié, au manquement d'initié et aux manipulations de marché, sont applicables à Patrimoine & Commerce.

En vertu de ces dispositions, il est ainsi **interdit à tout mandataire social** :

- de réaliser, permettre de réaliser ou tenter de réaliser, directement ou par personne interposée, une ou plusieurs opérations sur des instruments financiers (actions, obligations, etc.) de PATRIMOINE & COMMERCE alors qu'il dispose d'une information privilégiée ;
- d'utiliser l'information privilégiée qu'il détient, en acquérant ou en cédant, ou en tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les instruments financiers auxquels se rapporte cette information ;
- de communiquer une information privilégiée à tout autre personne en dehors du cadre normal de son travail, de sa profession ou de ses fonctions ou à des fins autres que celles à raison desquelles elle lui a été communiquée ;
- de recommander à toute personne d'acquérir ou de céder, ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, des instruments financiers de PATRIMOINE & COMMERCE sur la base d'une information privilégiée ;
- d'exercer ou de tenter d'exercer, directement ou par personne interposée, une manipulation de cours d'un instrument financier de la Société.

À cet égard, une **information privilégiée** est une information qui :

- **n'a pas été rendue publique** ;
- **concerne**, directement ou indirectement, Patrimoine & Commerce, ses filiales ou participations financières, ou l'un ou plusieurs de ses instruments financiers ;
- **est précise**, c'est-à-dire qui fait mention d'un ensemble de circonstances ou d'un événement qui s'est produit ou qui est susceptible de se produire et dont il est possible de tirer une conclusion quant à l'effet possible de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers de la Société ;
- si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une **influence sensible**, à la hausse ou à la baisse, sur le cours des instruments financiers de Patrimoine & Commerce, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de sa décision d'investissement ou de désinvestissement.

Il s'agit généralement d'une information portant sur les perspectives ou la situation de la Société ou sur les perspectives d'évolution des instruments financiers de la Société. La réglementation vise par exemple une information afférente à l'activité, aux résultats financiers, à l'émission par la Société de valeurs mobilières négociées en France ou à l'étranger, à des opérations de croissance externe ou des cessions significatives, à des changements significatifs de la situation financière ou des résultats d'exploitation, aux termes des réponses à des appels d'offre, à des opérations immobilières, à la mise en service d'installations ou à la conclusion de nouveaux contrats significatifs, au lancement de nouveaux services ou à une modification de la politique de distribution de dividendes.

Le fait de détenir une telle information n'est pas condamnable en soi. C'est son utilisation, directement ou indirectement, en contravention de la réglementation applicable qui l'est. Cela constitue un délit d'initié.

Une **manipulation de marché** est le fait pour toute personne :

- d'exercer ou de tenter d'exercer, directement ou par personne interposée, une manœuvre ayant pour objet d'entraver le fonctionnement régulier d'un marché réglementé en induisant autrui en erreur ;
- le fait d'effectuer ou d'émettre des ordres :
 - qui donnent ou sont susceptibles de donner des indications fausses ou trompeuses sur l'offre, la demande ou le cours d'instruments financiers de la Société ;
 - qui fixent par l'action d'une ou plusieurs personnes agissant de manière concertée, le cours d'un ou plusieurs instruments financiers à un niveau anormal ou artificiel ;
- d'effectuer des opérations ou d'émettre des ordres qui recourent à des procédés donnant une image fictive de l'état du marché ou à toute autre forme de tromperie ou d'artifice ;
- de répandre dans le public par voies et moyens quelconques des informations fausses ou trompeuses sur les perspectives ou la situation de Patrimoine & Commerce ou sur les perspectives d'évolution d'un instrument financier admis sur un marché réglementé, de nature à agir sur les cours.

II – POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le fait pour un mandataire social d'avoir accès à des informations privilégiées a pour conséquence de le contraindre : à respecter les règles générales de confidentialité prévues par Patrimoine & Commerce (1), à s'abstenir de réaliser certaines opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce, (2) à déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à Patrimoine & Commerce certaines opérations lorsqu'elles sont réalisées (3).

Confidentialité

Les mandataires sociaux sont tenus à une obligation générale de secret professionnel et de confidentialité (cf. point 7 de l'annexe 1 — Charte de membre du Conseil de Surveillance). La communication non autorisée d'information privilégiée, même à des membres de la famille, est strictement interdite. De telles diffusions d'informations sont susceptibles d'entraîner la réalisation d'opérations répréhensibles sur les instruments financiers de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, toute communication à la communauté financière, y compris à la presse, doit être faite par l'intermédiaire des représentants autorisés de Patrimoine & Commerce ou avoir été préalablement autorisée par la Gérance de Patrimoine & Commerce.

Si, nonobstant leur devoir de confidentialité, les mandataires sociaux venaient à partager une information privilégiée avec des personnes extérieures à Patrimoine & Commerce, ils doivent prendre toutes mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes auxquelles ils ont communiqué l'information ne réalisent pas ou ne tentent pas de réaliser des opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce.

Obligation d'abstention

Principe

En cas de détention d'une information privilégiée, il est interdit à tout mandataire social d'acquérir (donc d'acheter, de souscrire ou échanger), de vendre, ou de tenter d'acquérir ou de vendre, des instruments financiers dont le cours peut être influencé par une information privilégiée, de communiquer cette information à des tiers en dehors du cadre professionnel, ou de recommander à des tiers d'acheter ou de vendre ces mêmes instruments financiers sur la base de cette information. Les interdictions légales que les mandataires sociaux doivent respecter sont résumées à la section I. — Résumé du cadre juridique.

La réalisation sur des instruments financiers de la Société n'est à nouveau autorisée qu'après que l'information privilégiée aura été rendue publique.

De même, la réalisation de une ou plusieurs opérations susceptibles de constituer une manipulation de marché est interdite à tout moment, à toute personne, et donc aux mandataires sociaux de la Société.

En dehors de cette situation d'initié et de la manipulation de marché, il est en outre interdit aux mandataires sociaux de réaliser une ou plusieurs opérations sur les instruments financiers de la Société aux cours de certaines périodes précisées ci-dessous.

Périodes d'abstention complémentaires

Outre les cas d'événements ou décisions majeurs constitutifs d'une information privilégiée, les mandataires sociaux ne peuvent pas réaliser :

- d'opérations sur des instruments financiers de la Société pendant la période allant d'un mois avant la date prévue de la publication du communiqué de presse des résultats annuels ou semestriels, jusqu'au lendemain de la publication du dit communiqué de presse.
- des opérations d'achat ou de vente (ou opération à terme) de titres d'une société cotée que Patrimoine & Commerce ou ses filiales projeterait d'acquérir, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix jours de bourse suivant l'annonce publique de l'acquisition.

Déclaration des opérations effectuées sur les titres de Patrimoine & Commerce

Principe

Toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de Patrimoine & Commerce et les personnes ayant un lien étroit avec elles, doivent déclarer à l'AMF les opérations qu'elles effectuent sur les actions de la Société et sur les instruments financiers qui leur sont liés, y compris les opérations à terme, selon des modalités prévues au règlement général de l'AMF.

Personnes concernées, devant déclarer

Il s'agit des mandataires sociaux, ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces derniers.

Il s'agit :

- du conjoint non séparé de corps ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité
- des enfants sur lesquels le dirigeant exerce l'autorité parentale ou résident chez lui habituellement ou en alternance ou dont il a la charge effective et permanente,
- de tout autre parent ou allié résident au domicile du dirigeant depuis au moins un an à la date de la transaction concernée,
- de tout autre personne morale ou entité, autre que l'émetteur et :
 - dont la direction, l'administration ou la gestion est assurée par le dirigeant ou par une personne qui lui est étroitement liée et agissant dans l'intérêt de l'une de ces personnes (exemple : une opération réalisée dans l'intérêt du dirigeant sur les titres de l'émetteur par une société dont le dirigeant est membre du conseil),
 - qui est contrôlée, directement ou indirectement, par le dirigeant ou par une personne ayant des liens étroits avec le dirigeant (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant de l'émetteur détient plus de 50 % du capital),
 - qui est constituée au bénéfice du dirigeant ou d'une personne qui lui est étroitement liée,
 - pour laquelle le dirigeant ou une personne qui lui est étroitement liée bénéficie au moins de la majorité des avantages économiques (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant est le principal fournisseur).

A. NATURE DES OPÉRATIONS SOUS SURVEILLANCE

Il s'agit de toute acquisition, cession, souscription ou échange de titres de Patrimoine & Commerce.

En revanche, **cette obligation** déclarative **ne s'applique pas**, notamment :

- lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur au montant fixé par l'AMF qui est actuellement de 5 000 euros. En revanche, dès que le montant cumulé des opérations réalisées devient supérieur à 5 000 euros, la personne concernée est alors tenue de déclarer l'ensemble des opérations réalisées et qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration en raison de la dispense précitée.
- aux donations, donations-partages et aux successions ; le dirigeant bénéficiaire d'une donation, d'une donation-partage ou d'une transmission de titres à la suite d'une succession ne déclare pas les actions reçues. Il déclare cependant la cession ultérieure desdites actions. Le donateur ne déclare pas les actions qu'il transmet par le biais d'une donation.
- les attributions d'actions gratuites : le dirigeant qui se voit attribuer des actions gratuites ne déclare pas l'attribution. A l'issue de la période de conservation, s'il décide de céder les titres, il déclare alors la cession.
- le nantissement de titres ;
- en cas de démembrement d'une action, le dirigeant qui en reçoit l'usufruit n'établit pas de déclaration ;
- l'apport de titres dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif.

B. DÉCLARATION

Il revient à chacune des personnes soumises à l'obligation déclarative de transmettre sa déclaration à l'AMF dans les 5 jours de négociation qui suivent la réalisation de la transaction.

Les déclarations doivent être saisies et transmises à l'AMF uniquement via un extranet sécurisé appelé ONDE :

<https://onde.amf-france.org/RemiseInformationEmetteur/Client/PTRemiseInformationEmetteur.aspx>

La déclaration doit également être adressée à la Société.

La déclaration est mise en ligne sur le site de l'AMF. Lorsque la personne liée est une personne physique, son nom n'apparaît pas dans la déclaration publiée sur le site de l'AMF ; seule l'identité du dirigeant avec lequel elle entretient des liens étroits est mentionnée, avec l'indication suivante « personne liée à... ». En revanche, lorsque la personne liée est une personne morale, sa dénomination sociale est publiée dans la déclaration.

La déclaration ne fait pas l'objet d'un examen par l'AMF avant d'être publiée. Elle est établie sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Les personnes concernées peuvent confier à leur teneur de compte (l'établissement auprès duquel les titres sont déposés) le soin de procéder aux déclarations requises.

C. MISE AU NOMINATIF

Les mandataires sociaux et les personnes ayant des liens personnels étroits avec l'un d'eux sont tenus de mettre au nominatif toutes les actions de Patrimoine & Commerce qu'ils détiennent.

D. TITRES CONCERNÉS

Les titres concernés sont :

- les actions de la Société,
- les obligations émises par la Société, et
- les instruments dérivés ou autres instruments liés à ces actions ou obligations.

E. OBLIGATIONS DE PATRIMOINE & COMMERCE

Le Rapport de gestion présenté à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires devra présenter un état récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et par leurs proches, au cours du dernier exercice.

10.5.6. Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective

Les réunions du Conseil peuvent dans les conditions légales et réglementaires applicables et conformément au présent règlement intérieur avoir lieu par voie de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil et garantissant leur participation effective.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. A défaut, les membres du Conseil concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou télécommunication des membres du Conseil concernés.

Le procès-verbal de la séance du Conseil doit indiquer le nom des membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une télécommunication lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues respectivement aux articles L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, à savoir :

- (i) l'établissement des comptes annuels et du Rapport de gestion, et
- (ii) l'établissement des comptes consolidés et du Rapport de gestion du Groupe.

Les membres du Conseil ayant participé à une ou plusieurs séances du Conseil par visioconférence devront en tout état de cause au moins une fois par an, signer le registre de présence au Conseil avec la mention « présent par moyen de visioconférence » qui aura été portée par le secrétaire sur le registre en face de leur nom.

Le membre du Conseil qui participe à une séance du Conseil par moyen de visioconférence, télécommunication ou télétransmission s'engage à obtenir l'accord préalable du Président sur la présence de toute personne dans son environnement qui serait susceptible d'entendre ou de voir les débats conduits au cours du Conseil. Cette disposition s'applique également pour les conversations téléphoniques passées ou reçues par chacun des participants.

10.6. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004.

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
1 Personnes responsables			
1.1 Personnes responsables des informations contenues dans le Document de Référence	8	9	125
1.2 Attestation des responsables du Document de Référence	8	7	125
2 Contrôleurs légaux des comptes			
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux	8	8	125
2.2 Démission des contrôleurs légaux		N/A	
3 Informations financières sélectionnées			
3.1 Informations historiques		N/A	
3.2 Informations intermédiaires		N/A	
4 Facteurs de risque	4		49
5 Informations concernant l'émetteur			
5.1 Histoire et évolution de la Société			
5.1.1 Raison sociale et nom commercial	8	1.1	120
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	8	1.1	120
147 Date de constitution et durée	8	1.1	120
5.1.4 Siège social, forme juridique et législation	8	1.1	120
5.1.5 Événements importants	1	2	13
5.2 Investissements			
5.2.1 Description des principaux investissements de l'exercice	1	2.2.1	13
5.2.2 Description des investissements en cours	1	4	16
5.2.3 Description des investissements futurs		N/A	
6 Aperçu des activités			
6.1 Principales activités	1	1	
6.1.1 Nature des opérations	1	1.1	10
6.1.2 Nouveaux produits ou nouveaux développements	1	2.1.1	13
6.2 Principaux marchés		N/A	
6.3 Événements exceptionnels		N/A	
6.4 Dépendances éventuelles	5	5.1	73
7 Organigramme	1	0	12
7.1 Description du Groupe	2	1.1	20
7.2 Liste des filiales importantes	2	1.2 & 1.3	20
8 Propriétés immobilières et équipements			
8.1 Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	2	1.3	20
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	9	2	130
9 Examen de la situation financière et résultat			
9.1 Situation financière	2	2.3	26
9.2 Résultat d'exploitation	2	2	25
9.2.1 Facteurs importants	2	2	25
9.2.2 Changements importants	2	2	25
9.2.3 Facteurs d'influence	1	5.2	16
10 Trésorerie et capitaux			
10.1 Capitaux de l'émetteur	2	4.3.1	33
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2	4	33
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	2	3.3	29
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	2	3.5	32
10.5 Sources de financement attendues	2	3.4	32
11 Recherche et développement, brevets et licences	8	6	124
12 Information sur les tendances	1	5	16
12.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice	1	5.1	16
12.2 Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	1	5.2	16

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	2	6	33
14 Organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale			
14.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance (composition, liste des mandats et déclaration)	3	1&2	36
14.2 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	3	3	42
15 Rémunération et avantages	3	4	43
15.1 Montant des rémunérations versées et avantages en nature	3	4.2	45
15.2 Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3	4.4	47
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	3	1	36
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	3	1.1.3	36
16.2 Contrats de services liant les membres de la Gérance à la Société ou l'une de ses filiales	3	3.2	43
16.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	10	5	165
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	3	1.5	41
17 Salariés			
17.1 Nombre de salariés	9	1.1	128
17.2 Participation des salariés dans le capital de la Société et stock-options	3	5	47
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital		N/A	
18 Principaux actionnaires	7		109
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7	1.1.1	109
18.2 Existence de droits de vote différents	7	1.2	112
18.3 Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	7	1.3	112
18.5 Accords connus de l'émetteur pouvant entraîner un changement de contrôle	7	4.3	113
19 Opérations avec des apparentés	3	6	47
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société			
20.1 Informations financières historiques	5&6		59
20.2 Informations financières pro forma		N/A	
20.3 États financiers	5&6		59
20.4 Vérifications des informations financières historiques annuelles	5&6		59
20.5 Date des dernières informations financières	6	7	107
20.6 Informations financières intermédiaires et autres		N/A	
20.6.1 Informations trimestrielles ou semestrielles vérifiées		N/A	
20.6.2 Informations trimestrielles non vérifiées		N/A	
20.7 Politique de distribution des dividendes	7	2.1	113
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	8	5	124
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	1	5.3	17
21 Informations complémentaires			
21.1 Capital social	7	3	113
21.1.1 Montant du capital souscrit	7	3.1	113
21.1.2 Actions non représentatives du capital	7	3.2	113
21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur	7	3.1	113
21.1.4 Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	7	3	113
21.1.5 Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	7	3.4	113
21.1.6 Informations sur le capital de membres du Groupe objet d'une option	7	3.5	115
21.1.7 Historique du capital	7	3.7	115
21.2 Acte constitutif et statuts	8	1.2	120
21.2.1 Objet social	8	1.2.1	120
21.2.2 Résumé des statuts	8	1.2	120
21.2.3 Description des droits et privilèges	8	1.2	120
21.2.4 Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	8	1.2.3	120
21.2.5 Description des conditions de convocation aux assemblées	8	1.2.4	120
21.2.6 Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	8	1.2.5	120
21.2.7 Description fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	8	1.2.6	120
22 Contrats importants	8	4	124
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	8	2	122
24 Documents accessibles au public	8	10	125
25 Informations sur les participations	2	1	20

10.7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement général de l'AMF.

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
1 Comptes annuels	6		93
2 Comptes consolidés	5		59
3 Rapport de gestion			
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société notamment de sa situation d'endettement	2		25
3.2 Chiffres clés	1		4
3.3 Facteurs de risques	4		49
3.4 Indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise			
3.5 Tableau des délégations de compétence en cours accordées à la Gérance dans le domaine des augmentations du capital	7	3.4	114
3.6 Informations concernant le capital et les droits de vote			
3.6.1 Structure du capital	7	1.1.1	110
3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions	7	1.2.2	112
3.6.3 Franchissements de seuils notifiés	7	1.1.3	112
3.6.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7	1.2.2	112
3.6.5 Mécanismes de contrôle dans un système d'actionariat du personnel		N/A	
3.6.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote	7	1.5	112
3.6.7 Règles applicables à la nomination des mandataires sociaux	8	1.2.5	121
3.6.8 Pouvoirs de la Gérance, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	3	1.1.4	41
3.6.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts		N/A	
3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse		N/A	
3.6.11 Les opérations sur actions propres	7	3.3	113
4. Personnes responsables			
4.1 Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8	9	125
4.2 Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8	7	125
5. Rapports des contrôleurs légaux			
5.1 Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	6	8	107
5.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	5	9	91

Patrimoine & Commerce



Société en commandite par actions au capital de 212 929 911,75 €
Siège social : 7-9, rue Nationale - 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre