



Document de Référence

2016

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	44
1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	11	3.3.1. Conflits d'intérêts potentiels	44
1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ	12	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	45
1.1.1. Activité	12	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	45
1.1.2. Patrimoine immobilier	12		
1.1.3. Organisation opérationnelle	13	3.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	45
1.1.4. Organigramme	14	3.4.1. Principes de rémunération des mandataires sociaux	45
1.2. FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	15	3.4.2. Montant des rémunérations versées	47
1.2.1. Activité de la Société	15	3.4.3. Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions de performance	48
1.2.2. Activité patrimoniale	16	3.4.4. Engagements de retraite et autres avantages	49
1.2.3. Activité locative	16	3.5. INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	49
1.3. CHIFFRES CLÉS	17	3.6. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	49
1.3.1. Bilan simplifié	17	3.6.1. Transactions avec les parties liées	49
1.3.2. Endettement net retraité	17	3.6.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2016)	49
1.3.3. Compte de résultat simplifié	17		
1.3.4. Tableau de flux de trésorerie simplifié	18		
1.3.5. Ratios et indicateurs financiers	18		
1.4. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2016	18	4 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES	51
1.5. TENDANCES	19	4.1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE	52
1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	19	4.1.1. Risques liés à l'environnement économique	52
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	19	4.1.2. Risques liés au niveau des taux d'intérêt	52
1.5.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	19	4.1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel	53
		4.1.4. Risques liés au marché de l'immobilier commercial	53
		4.1.5. Risques liés à la promotion immobilière	53
		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	53
2 REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ	21	4.2. RISQUES LIÉS À L'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON GROUPE	54
2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	22	4.2.1. Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement	54
2.1.1. Description du Groupe	22	4.2.2. Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires	54
2.1.2. Filiales et sous-holding	22	4.2.3. Risques liés aux sous-traitants	54
2.1.3. Filiales immobilières	22	4.2.4. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée	55
2.2. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	27	4.2.5. Risques liés à la commercialisation locative des actifs	55
2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets	27	4.3. RISQUES LIÉS AUX ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ	55
2.2.2. Charges de structure	28	4.3.1. Risques liés aux acquisitions	55
2.2.3. Résultat opérationnel	28	4.3.2. Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux	55
2.2.4. Résultat financier	29	4.3.3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	56
2.2.5. Impôt	29	4.3.4. Risques liés à la réglementation applicable	56
2.2.6. Résultat net	29	4.4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ	57
2.2.7. Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	29	4.4.1. Risques liés au départ de personnes clés	57
2.3. STRUCTURE DU BILAN	30	4.4.2. Risques liés à l'endettement de la Société	57
2.3.1. Actif Net Réévalué	30	4.4.3. Risques de conflit d'intérêts	58
2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	30	4.4.4. Risques juridiques	58
2.3.3. Endettement financier	31	4.4.5. Risques liés au régime « SIIC »	58
2.3.4. Sources de financement attendues	34	4.5. RISQUES DE MARCHÉ	58
2.3.5. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	34	4.5.1. Risque de taux	58
2.4. FLUX DE TRÉSORERIE	35	4.5.2. Risque de liquidité	58
2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016	35	4.5.3. Risque de change	58
2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	35	4.5.4. Risques pays	58
3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	37	4.6. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES	59
3.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	38		
3.1.1. Gérance	38		
3.1.2. Conseil de surveillance	39		
3.1.3. Liste des mandats des mandataires sociaux	43		
3.1.4. Associé commandité	43		
3.1.5. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	43		
3.2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	44		

5	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	
	AU 31 DÉCEMBRE 2016	61
5.1.	INTRODUCTION	62
5.2.	ÉTATS FINANCIERS	62
5.2.1.	Bilan actif	62
5.2.2.	Bilan passif	63
5.2.3.	État du résultat global	64
5.2.4.	Tableau des flux de trésorerie	65
5.2.5.	Tableau de variation des capitaux propres	66
5.3.	NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	66
5.3.1.	Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	66
5.3.2.	Événements significatifs au 31 décembre 2016	67
5.3.3.	Périmètre de consolidation	68
5.4.	PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	70
5.4.1.	Méthodes de consolidation	70
5.4.2.	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	71
5.4.3.	Immeubles de placement	71
5.4.4.	Immobilisations corporelles	72
5.4.5.	Actifs financiers	72
5.4.6.	Stocks et en-cours	73
5.4.7.	Clients, comptes rattachés	73
5.4.8.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	73
5.4.9.	Païement en actions	73
5.4.10.	Emprunts et autres passifs financiers	73
5.4.11.	Impôts courants et impôts différés	73
5.4.12.	Revenus	74
5.4.13.	Autres produits et charges opérationnels	74
5.4.14.	Actifs non courants destinés à être cédés	74
5.5.	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	74
5.5.1.	Risque de crédit	74
5.5.2.	Risque de liquidité	75
5.5.3.	Risque de marché	75
5.6.	SEGMENT OPÉRATIONNEL	76
5.7.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	76
5.7.1.	Estimations et hypothèses comptables déterminantes	76
5.7.2.	Évaluation des immeubles	76
5.7.3.	Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	76
5.8.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	76
5.8.1.	Note 1 : Immeubles de placement	76
5.8.2.	Note 2 : Écarts d'acquisition	77
5.8.3.	Note 3 : Immobilisations corporelles	78
5.8.4.	Note 4 : Titres mis en équivalence	78
5.8.5.	Note 5 : Actifs financiers non courants	79
5.8.6.	Note 6 : Actifs financiers courants	79
5.8.7.	Note 7 : Stock et en-cours	79
5.8.8.	Note 8 : Clients et comptes rattachés	80
5.8.9.	Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation	80
5.8.10.	Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	80
5.8.11.	Note 11 : Capital et primes liées au capital	81
5.8.12.	Note 12 : Emprunts et dettes financières	81
5.8.13.	Note 13 : Dépôts de garantie	85
5.8.14.	Note 14 : Impôts différés	86
5.8.15.	Note 15 : Autres passifs long terme	86
5.8.16.	Note 16 : Dettes fiscales et sociales	86
5.8.17.	Note 17 : Dettes fournisseurs	86
5.8.18.	Note 18 : Autres dettes	86
5.8.19.	Note 19 : Revenus locatifs	86
5.8.20.	Note 20 : Charges locatives	87
5.8.21.	Note 21 : Autres charges sur immeubles	87
5.8.22.	Note 22 : Charges externes	87
5.8.23.	Note 23 : Charges de personnel	87
5.8.24.	Note 24 : Autres produits et charges opérationnels	87
5.8.25.	Note 25 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	87
5.8.26.	Note 26 : Coût de l'endettement financier net	87
5.8.27.	Note 27 : Autres produits et charges financiers	88
5.8.28.	Note 28 : Impôts sur les résultats	88
5.8.29.	Note 29 : Résultat par action	88
5.8.30.	Note 30 : Engagements hors-bilan	89
5.8.31.	Note 31 : Transaction avec des parties liées	91
5.8.32.	Note 32 : Événements postérieurs à la clôture	92
5.8.33.	Note 33 : Honoraires des Commissaires aux comptes	92
5.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	93
6	COMPTES SOCIAUX ANNUELS	95
6.1.	COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016	96
6.1.1.	Bilan au 31 décembre 2016	96
6.1.2.	Compte de résultat au 31 décembre 2016	97
6.2.	FAITS SIGNIFICATIFS	97
6.2.1.	Principaux événements	97
6.2.2.	Élargissement du patrimoine immobilier	98
6.3.	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	99
6.3.1.	Principes et conventions générales	99
6.3.2.	Immobilisations	99
6.3.3.	Provision pour risques	99
6.3.4.	Comptes courants attachés aux titres de participation	99
6.3.5.	Créances et dettes	99
6.3.6.	Placements et dépôts à terme	99
6.3.7.	Augmentation de capital	99
6.3.8.	Emprunts et dettes financières	99
6.3.9.	Résultat courant et exceptionnel	99
6.4.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	100
6.4.1.	Effectifs	100
6.4.2.	Chiffre d'affaires	100
6.4.3.	Rémunération des mandataires sociaux	100
6.4.4.	Événements post-clôture	100
6.5.	ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	100
6.5.1.	État des immobilisations	100
6.5.2.	État des amortissements	101
6.5.3.	État des provisions	101
6.5.4.	État des créances et dettes	101
6.5.5.	Détail des charges à payer inclus dans les postes du bilan	103
6.5.6.	Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	103
6.5.7.	Charges à répartir sur plusieurs exercices	103
6.5.8.	Charges et produits constatés d'avance	103
6.5.9.	Composition du capital social	103
6.5.10.	Variation des capitaux propres	104
6.5.11.	Ventilation de l'impôt	104
6.5.12.	Entreprises liées	104
6.5.13.	Engagements hors bilan	105
6.5.14.	Actions propres	105
6.5.15.	Liste des filiales et participations	106
6.6.	DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	107
6.7.	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'actionnariat	110
7.1.2.	Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	111
7.1.3.	Contrôle de l'émetteur	111
7.1.4.	Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce	111
7.1.5.	Accord entre actionnaires	111
7.1.6.	Actionnariat salarié	111
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	9.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	136
7.3.1. Montant du capital social	113	9.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	136
7.3.2. Titres non représentatifs du capital	113	9.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société	137
7.3.3. Contrat de liquidité – autocontrôle	113	9.3.3. Sous-traitance et fournisseurs	137
7.3.4. Capital social autorisé, mais non émis	114	9.3.4. Loyauté des pratiques	137
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	9.3.5. Autres actions en faveur des droits de l'homme	137
7.3.6. Nantissement	115		
7.3.7. Tableau d'évolution du capital de la Société	116	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
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	10 RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	141
8.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	120	10.1. LISTE DES MANDATS	142
8.1.1. Renseignements sur la Société	120	10.2. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	151
8.1.2. Statuts	120	10.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ	162
8.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	122	10.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	163
8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	124	10.5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	166
8.3.1. Régime fiscal	124	10.5.1. Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil	166
8.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	124	10.5.2. Article 2 – Pouvoirs du Conseil	168
8.4. CONTRATS IMPORTANTS	124	10.5.3. Article 3 – Comités du Conseil	168
8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	124	10.5.4. Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	171
8.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	124	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	172
8.6.1. Recherche et développement	124	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	175
8.6.2. Brevets et licences	124	10.6. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	176
8.7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	125	10.7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	178
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. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	130		
9.2.1. Note méthodologique : périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs	130		
9.2.2. Politique générale en matière environnementale	131		
9.2.3. Pollution	132		
9.2.4. Économie circulaire	133		
9.2.5. Changement climatique	136		
9.2.6. Protection de la biodiversité	136		

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE **2016**

Rapport financier annuel



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 mars 2017 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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 2015 et clos le 31 décembre 2015, 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 7 mars 2016 sous le numéro R. 16-006 ; et
- 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.

LES ACTIFS DE PATRIMOINE & COMMERCE BÉNÉFICIENT D'UNE **ATTRACTIVITÉ** ÉLEVÉE



Éric Duval
*Fondateur et Gérant
de Patrimoine & Commerce*

/// Patrimoine & Commerce, un modèle innovant mêlant SIIC de croissance et de rendement.

Nous avons abordé cette année avec confiance et détermination.

Confiance dans nos forces et nos atouts. Détermination à atteindre nos objectifs dans la droite ligne de notre développement très soutenu depuis 2009.

En six ans, Patrimoine & Commerce a réussi à imposer son concept innovant de retail parks low cost et à faire reconnaître par les marchés financiers ce nouveau modèle de foncière cotée d'immobilier de commerce plébiscitée par les plus grandes enseignes.

Nos résultats opérationnels démontrent la force du modèle de Patrimoine & Commerce. Les bons résultats de l'exercice 2016 confirment la solidité de notre foncière de retail parks low cost.

L'année 2016 a été marquée par un développement soutenu qui se caractérise par une croissance de nos revenus locatifs supérieure à + 18 %, un patrimoine en augmentation de + 5 % à 666 M€ et un dividende en hausse de + 8 %.

Nous réaffirmons notre objectif de créer de la valeur pour nos actionnaires tout en contribuant partout en France à investir dans les emplacements les plus attractifs pour les enseignes. **///**

Éric Duval

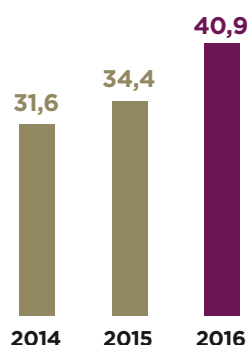
PATRIMOINE & COMMERCE, PREMIÈRE FONCIÈRE DE RETAIL PARKS LOW COST EN FRANCE



CHIFFRES CLÉS

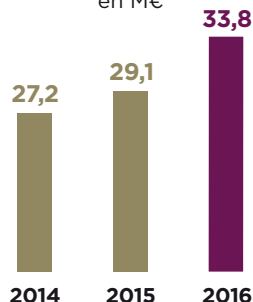
LOYERS BRUTS

en M€



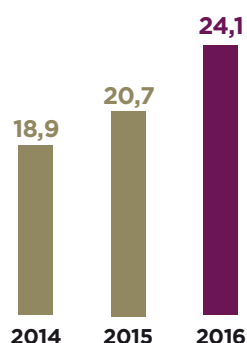
EBITDA NORMATIF FONCIÈRE

en M€



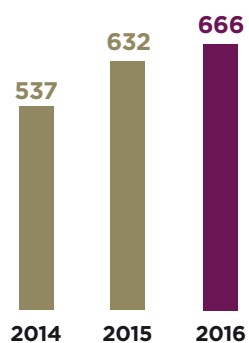
FFO (résultat net récurrent)

en M€



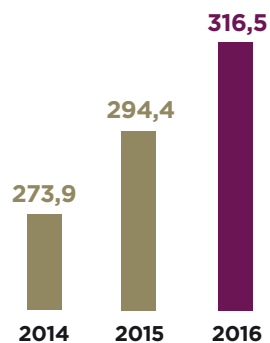
VALEUR DU PATRIMOINE

en M€ (en IP) ⁽¹⁾



ANR

en M€



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

HISTORIQUE

Juillet 2015

Fusion absorption de Foncière Sepric par Patrimoine & Commerce.

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€.

Fin 2012

Rapprochement avec Foncière Sepric. Création de la foncière de référence pour la gestion de retail parks avec un patrimoine de près de 500 M€.

Décembre 2010

Levée de fonds de 20 M€ auprès de Banque Populaire Val de France (Groupe BPCE).

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 2009

Apport de 29 actifs immobiliers d'une valeur totale de 163,7 M€.

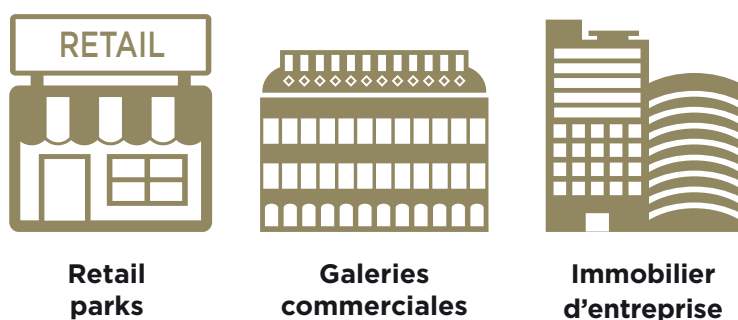
2008-2009

Création d'un véhicule d'investissement coté spécialisé dans l'immobilier commercial - levier de la Bourse comme outil de croissance.

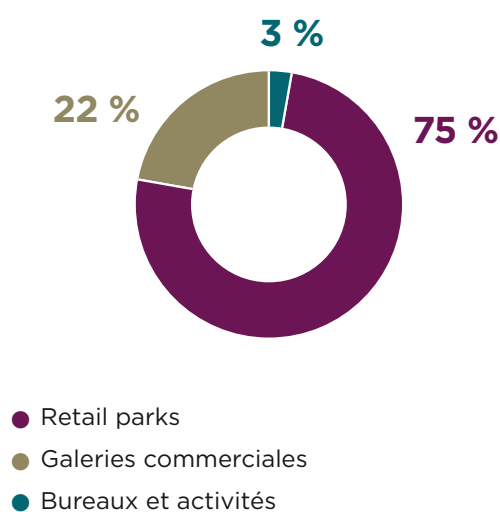
- Prise de contrôle de la structure cotée Billon en 2008.
- Restructuration en foncière sous le nom de Patrimoine & Commerce.

PATRIMOINE & COMMERCE, SIIC COTÉE SUR NYSE EURONEXT PARIS DEPUIS 2008

PATRIMOINE & COMMERCE, PRÉSENT SUR 3 SEGMENTS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

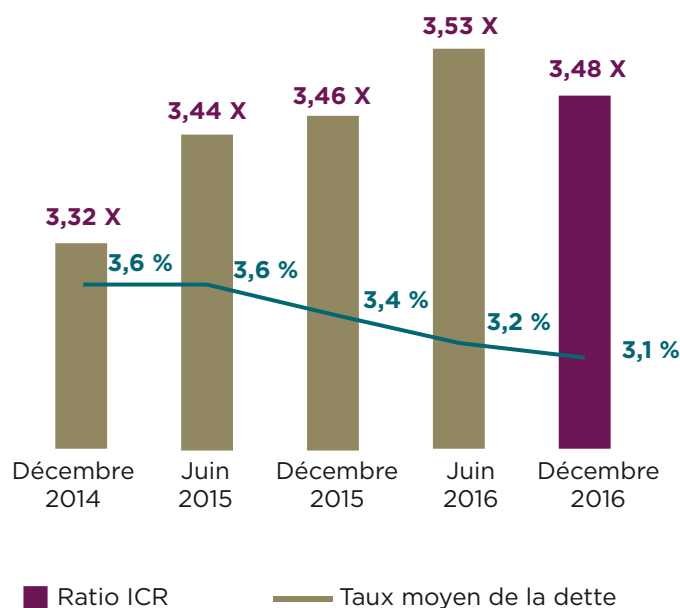


RÉPARTITION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

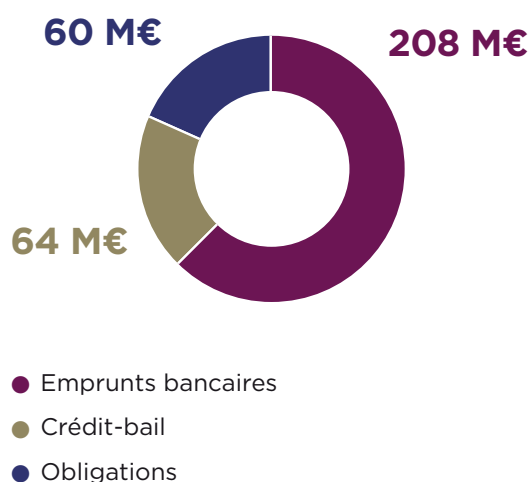


⁽¹⁾ Valeur hors droit incluant les actifs mis en équivalence à leur quote-part de détention

GESTION PROACTIVE DE LA DETTE



RÉPARTITION DE LA DETTE





61

SITES
IMMOBILIERS

394 000 m²

DE SURFACES COMMERCIALES



312 M€

DE CAPITALISATION
BOURSIÈRE



666 M€

DE PATRIMOINE

96 %

DE TAUX D'OCCUPATION

7,3 %

DE TAUX DE CAPITALISATION

43,6 %

DE RATIO D'ENDETTEMENT (LTV)

24,7 €

D' ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION

1,08 €

DIVIDENDE PAR ACTION
PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 27 JUIN 2017

1,88 €

RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION



1

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

1.1. Présentation générale de la Société	12	1.4. Principaux investissements de la Société en cours de négociation depuis le 1 ^{er} janvier 2016	18
1.2. Faits marquants survenus au cours de la période	15	1.5. Tendances	19
1.3. Chiffres clés	17		

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.

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1. Activité

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

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

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

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

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

Patrimoine & Commerce maintient ses objectifs :

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

1.1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé de 79 actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 394 000 m² pour une valeur de 641,5 millions d'euros.

Les 73 actifs de commerces en exploitation et en cours de construction représentent 96 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 615,2 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, 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 4 actifs de bureaux et activités représentent une valeur de 17,8 millions d'euros, soit 3 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

La tranche 2 d'un retail park en cours de construction à Cognac (16) ainsi que les projets de promotion en cours de développement constituent le solde du portefeuille pour 1 % soit 8,3 millions d'euros.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/16
Actifs en exploitation	622 087
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	8 284
Immeubles de placement	630 370
Actifs en exploitation	10 880
Actifs en cours de construction	-
Actif destiné à être cédé	10 880
Total	641 250
Actifs en exploitation	632 967
Actifs en cours de construction	8 284
Total	641 250

(1) Correspond au coût des travaux des projets de promotion ainsi qu'au coût de construction de la tranche 2 de Cognac enregistré au 31/12/2016.

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. À la date du présent document, 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.

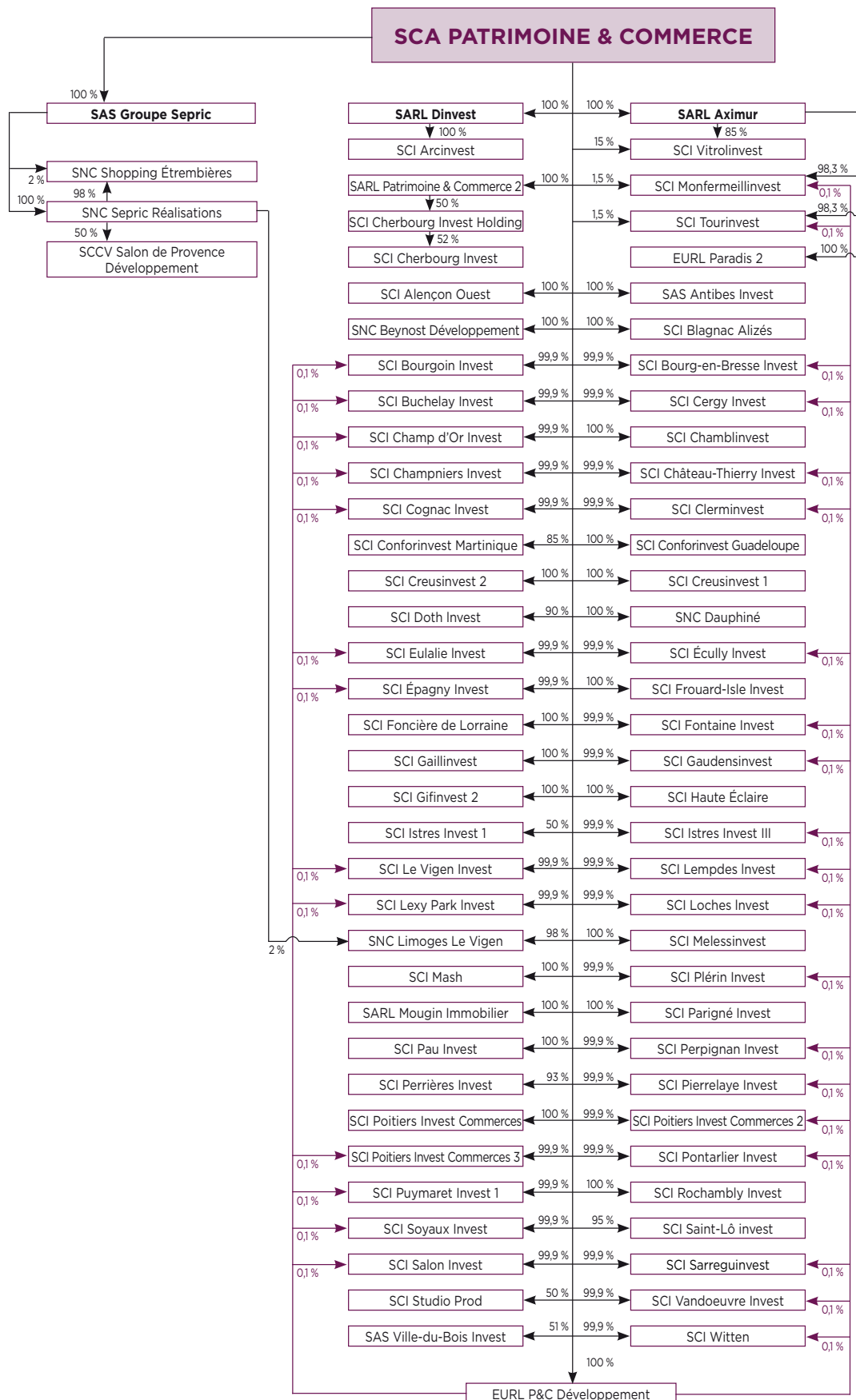
Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du présent document, de 15 membres dont 12 indépendants.

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 Groupe Duval (ex-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 2016, Patrimoine & Commerce a continué son développement en procédant à plusieurs acquisitions :

- un retail park de 3 240 m², composé de deux bâtiments, situé à Provins (77), implanté route de Champbenoist, et loué à 100 % à 4 locataires dont Décathlon et Orchestra ;
- un retail park de 6 228 m², situé à Loches (37) et loué à 100 % à 7 locataires ;
- un bâtiment commercial de 6 800 m², situé à Lempdes (63) et loué à Fly ;
- un bâtiment commercial de 1 352 m², situé à Limoges-le-Vigen (87) et loué à La Table de Limoges et la Caisse d'Épargne ;
- un retail park de 2 715 m², situé à Poitiers (86) et louées à Joué Club, Aubade et V&B ;
- un retail park de 3 583 m² composé de quatre cellules commerciales, situé à Mantes-la-Jolie (78).

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a signé deux VEFA :

- l'une pour un actif de 5 550 m² situé à Poitiers (86) et composé de 2 bâtiments commerciaux loués à Electro Dépôt et Lapeyre ainsi qu'un bâtiment de 3 cellules commerciales en cours de commercialisation. La livraison de l'actif a eu lieu au 4^e trimestre 2016 ;
- l'autre pour la 2^e tranche du retail park situé à Cognac (16) dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2017.

Enfin, l'actif situé à Champniers (16) a été livré le 23 mars 2016.

1.2.1.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques, à Chasseneuil-du-Poitou (86), à Melesse (35) et à Quetigny (21). Ces actifs ont été vendus à un prix proche de leur valeur d'expertise. A la suite de la levée de l'option de Puilboreau (17), le local occupé par Cultura a été cédé.

1.2.1.3. Intégration du secteur exonéré SIIC

Les levées d'option sur les crédits-bails de Paradis 2 et de Montfermeil, effectuées respectivement le 30 juin 2016 et le 7 décembre 2016, ont permis de transférer les titres de ces SCI dans le secteur exonéré de Patrimoine & Commerce.

Ainsi, le périmètre SIIC comprend 77 actifs sur les 79 composant le portefeuille, et représente 98 % de sa valeur.

1.2.1.4. Opérations sur le capital de la société

a - Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 21 juin 2016 a décidé, dans sa quatrième résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende au titre de l'exercice 2015, en actions nouvelles de la Société, émises à une valeur de 18,90 euros chacune, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée générale annuelle, diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro supérieur.

Par décision du 13 juillet 2016, la gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 8 720 147 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 459 430 actions nouvelles et a, en conséquence, procéder à l'augmentation de capital social de la Société de 7 925 167,50 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 758 059,50 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 8 683 227 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 212 929 911,75 euros à 220 855 079,25 euros.

b - Réduction du capital social

L'Assemblée générale mixte du 21 juin 2016 a également décidé de réduire le capital social d'une somme de 92 823 149,25 euros pour le ramener de 220 855 079,25 euros à 128 031 930 euros. Cette réduction de capital a été réalisée par réduction de la valeur nominale unitaire des actions, ainsi ramenée de 17,25 euros à 10 euros. Le montant de cette réduction a été affecté au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressort à 128 031 930 euros, divisé en 12 803 193 actions de 10 euros de valeur nominale chacune.

1.2.1.5. Modifications de la composition du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ont pris acte, lors de la réunion du 6 décembre 2016, de la nomination par la société Suravenir, membre du Conseil de Monsieur Bernard Le Bras, en qualité de représentant permanent de Suravenir au Conseil, en remplacement de Monsieur Humbert de Fresnoye.

Par ailleurs, par lettre en date du 6 décembre 2016, Monsieur Thierry de Haynin a annoncé sa démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société à effet du 7 décembre 2016.

1.2.2. Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2016 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 45,2 millions d'euros.

En date du 2 février 2016, Patrimoine & Commerce a acquis le retail park Frunshopping à Loches (37). Il se trouve dans la nouvelle zone commerciale des Bons Raisins, à la sortie ouest du centre-ville et s'articule autour d'un supermarché Super U de 5 000 m², principale locomotive de la zone. Par ailleurs, la zone accueille 24 cellules commerciales, dont 58 % d'enseignes nationales (Bricomarché, Intermarché, Noz, Aldi, Mc Donalds, Litrimarché). Cette zone commerciale est devenue la zone de référence pour l'agglomération depuis l'ouverture du retail park Frunshopping en 2014.

En date du 26 février 2016, Patrimoine & Commerce a acquis le magasin Fly de Lempdes (63), dans une des zones commerciales périphériques de Clermont-Ferrand à proximité de Cora, où Patrimoine & Commerce détient déjà trois autres actifs. Ainsi, la présence de la foncière dans cette zone est renforcée.

En date du 22 mars 2016, Patrimoine & Commerce a acquis un retail park à Provins (77) composé de deux bâtiments, pour une surface totale de 3 540 m². Il est loué à 100 % à Décathlon, Orchestra, Kisly et Générale d'Optique. Les actifs se situent au cœur de la zone de Champbenoist. Ce pôle commercial s'articule autour d'un hypermarché Leclerc de 6 300 m², principale locomotive de la zone. La zone accueille de nombreux commerces et grandes surfaces spécialisées telles que But, Gamm vert et La Grande Récré.

En date du 23 mars 2016, le retail park de Champniers (16), d'une surface d'environ 10 000 m², a été livré. Il est loué à 100 % notamment par Boulanger, Chaussée, Maisons du monde, Stockomani et Gémo. Ce retail park comprend également deux autres bâtiments occupés par But et Intersport. Le démarrage de l'activité des enseignes est très positif et ce projet sera complété par une deuxième tranche à moyen terme pour devenir un véritable lieu de destination pour les habitants de Champniers et Angoulême.

En date du 19 septembre 2016, Patrimoine & Commerce a acquis un bâtiment de 1 352 m² à Limoges-le-Vigen (87). Le bâtiment est entièrement loué aux enseignes La Table de Limoges et Caisse d'Épargne et vient renforcer le positionnement de la Société sur cette zone commerciale.

En date du 30 septembre 2016, Patrimoine & Commerce a acquis trois cellules, au sein de la zone commerciale Poitiers Porte Sud (86) pour une surface de 2 715 m². L'ensemble commercial détenu en copropriété (trois copropriétaires) est loué à 100 % au travers de trois baux commerciaux aux enseignes Joué Club, Aubade et V&B et vient ainsi renforcer la présence du Groupe sur cette zone commerciale.

Le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a acquis un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales, représentant une surface totale de 3 583 m², situé à Mantes-la-Jolie (78).

De plus, Patrimoine & Commerce renforce sa présence dans plusieurs agglomérations : à Cognac, avec la signature en début d'année d'une VEFA sur la deuxième tranche du programme livré, et ensuite à Poitiers, avec la signature en juin d'une VEFA.

Ce dernier retail park composé de trois bâtiments a été livré au cours du 4^e trimestre 2016 et accueille notamment les enseignes de forte notoriété telles que Electro Dépôt et Lapeyre. Trois cellules sont en cours de commercialisation.

1.2.2.2. Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques, à Chasseneuil-du-Poitou (86), à Melesse (35) et à Quetigny (21). Ces actifs ont été vendus à des prix proches de leur valeur d'expertise. À la suite de la levée de l'option de Puilboreau (17), le local occupé par Cultura a été cédé.

1.2.3. Activité locative

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover très faible de 2 %.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 96 % sur la base des loyers. Parmi les dernières signatures significatives on peut citer la location des deux derniers lots vacants de l'actif à Saint-Lô aux enseignes nationales de forte notoriété Darty et Maisons du Monde. Ce site est désormais loué à 100 %.

1.3. CHIFFRES CLÉS

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2016 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2015 (12 mois).

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2016 figurent au paragraphe 5 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés y afférent au paragraphe 5.9.

1.3.1. Bilan simplifié

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	630 370	606 005
Impôts différés actifs et passifs	(1 421)	(4 032)
Endettement net retraité ⁽²⁾	(284 709)	(266 724)
Autres (net)	(5 405)	(17 847)
Minoritaires	(22 357)	(23 023)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	316 477	294 379
Capitaux propres	338 834	317 402

(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) 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).

1.3.2. Endettement net retraité

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Emprunts obligataires	59 803	59 803
Emprunts auprès des établissements de crédit	207 459	175 309
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	63 837	72 052
Intérêts courus sur emprunts	842	609
Instruments de couverture	5 348	5 190
Découverts bancaires	116	212
Comptes courants passifs financiers	1 477	14 832
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	7 680	-
Total des dettes financières	346 562	328 007
Trésorerie active	44 506	45 911
Instruments financiers actifs	231	-
Comptes courants actifs financiers	11 140	10 896
Total de l'endettement net	290 684	271 200
Dépôts de garanties ⁽¹⁾	(5 976)	(4 476)
Total de l'endettement net retraité	284 708	266 724

(1) Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (6,0 millions d'euros au 31/12/16 et 4,5 millions d'euros au 31/12/15).

1.3.3. Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15	Var. vs 31/12/15
Revenus locatifs ⁽¹⁾	41 385	34 923	6 462
Charges nettes sur immeubles	(2 781)	(1 568)	(1 213)
Charges d'exploitation	(5 235)	(4 648)	(587)
Résultat opérationnel courant	33 369	28 707	4 662
Autres produits et charges opérationnels	(288)	(1 830)	1 542
Variation de juste valeur des immeubles	1 759	4 826	(3 067)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(478)	(77)	(401)
Résultat opérationnel	34 362	31 626	2 736
Résultat financier	(9 682)	(7 038)	(2 644)
Impôts sur les résultats	1 039	2 314	(1 275)
Résultat net	25 719	26 902	(1 183)
dont part du Groupe	25 925	26 624	(699)

(1) Les revenus locatifs sont constitués des loyers bruts qui ont progressé de 6,4 millions d'euros (cf. tableau ci-dessous).

ÉVOLUTION DES LOYERS BRUTS

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2015 - 12 mois	34 437	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	7 009	20,4 %
Impact des cessions d'actifs	(46)	- 0,1 %
Impact à périmètre constant d'actifs	(521)	- 1,5 %
31/12/2016 - 12 mois	40 879	18,7 %

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

1.3.4. Tableau de flux de trésorerie simplifié

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et IS	33 397	27 214
Variation du besoin en fonds de roulement et impôts	2 462	(3 130)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	35 859	24 084
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(38 240)	(36 669)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 072	(12 342)
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)
Trésorerie d'ouverture	45 699	70 626
Trésorerie de clôture	44 390	45 699
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)

1.3.5. Ratios et indicateurs financiers

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	43,6 %	43,2 %
ANR hors droits par action (en euros)	24,73	23,87
Ratio ICR ⁽²⁾	3,48	3,46
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

Aucuns investissements significatifs ne sont à mentionner.

1.5. TENDANCES

1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Patrimoine & Commerce n'a pas connu de variation significative de son activité depuis le 31 décembre 2016.

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 variables couverts) et avec amortissement sur la durée du crédit. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 % par rapport à la valeur de ces actifs.
- La gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'audit, d'un Comité des rémunérations 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 raison 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 est à 7,3 %, sensiblement au-dessus du marché. La sélection des actifs présentés au Comité d'Investissement répond à cette stratégie d'achat d'actifs à haut rendement associé à des loyers raisonnables. Il en résulte pour nos preneurs un taux d'effort (ratio loyer sur chiffre d'affaires du locataire) modéré qui permet de minimiser le nombre de défaillances de locataires.

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé se maintient à 96 % au 31 décembre 2016, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 75 % des actifs sont des commerces péri-urbains sur des sites établis proposant une offre « low-cost ». Les consommateurs y cherchent avant tout des prix bas et ce mode de consommation tend à se développer sur tout le territoire.

L'autre segment du marché (24 % 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 à la date du présent document, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est intervenu.



tousalon
REPOSEZ-VOUS SUR UN GRAND NÔM

CENTRAKOR

Viréans
Viréans

2

REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1	Activités des principales filiales.....	22	2.4.	Flux de trésorerie	35
2.2.	Commentaires sur les résultats consolidés.....	27	2.5.	Événements postérieurs au 31 décembre 2016.....	35
2.3.	Structure du bilan	30	2.6.	Prévision ou estimation du bénéfice	35

2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES

2.1.1. Description du Groupe

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 76 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 59 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;
 - 6 sous-holdings (Aximur, Dinvest, P&C Développement, Patrimoine & Commerce 2, Cherbourg Invest Holding et SAS Groupe Sepric) ;
 - 7 sociétés constituées en prévision de nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers (Bourg-En-Bresse Invest, Cergy Invest, Champ D'Or Invest, Lexy Park Invest, Plerin Invest, Soyaux Invest et Witten) ;
 - 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations, SNC Shopping Etrembières et SCCV Salon de Provence Développement).

Depuis la fusion absorption de Foncière Sepric par Patrimoine & Commerce, la SCA Patrimoine & Commerce détient en propre quatorze actifs situés à Beynost (01), Bourg-en-Bresse (01), Echirolles (38), Forbach (57), Frouard (54), Henin Beaumont (62), Jouy-aux-Arches (57), Le Vigen (87), Lempdes (63), Provins (77), 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 2016.

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.

SAS DINVEST

Dinvest est la société holding contrôlant la SCI Arcinvest. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale. Au cours de l'exercice 2015, 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 P & C DEVELOPPEMENT

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

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

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

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

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

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

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

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 (61). 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 DEVELOPPEMENT

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

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

SCI 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.

Dans le cadre de sa stratégie de cession, Patrimoine & Commerce a cédé cet actif en 2016 à une valeur proche de sa valeur d'expertise.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

La société Bourg-en-Bresse Invest a été créée en vue d'acquérir en 2017 un actif commercial situé à Bourg-en-Bresse (01).

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 BUCHELAY INVEST

La société Buchelay Invest a été créée en vue d'acquérir fin 2016 un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales, représentant une surface totale de 3 583 m², situé à Mantes-la-Jolie (78).

SCI CERGY INVEST

La société Cergy Invest a été créée en vue d'accueillir en 2017 un retail park en construction situé à Cergy (95).

SCI CHAMP D'OR INVEST

La société Champ d'Or Invest a été créée en vue d'accueillir en 2017 un retail park en construction situé à Champagne au Mont d'Or (69), près de Lyon.

SCI CHAMPNIERS INVEST

La société Champniers Invest a signé le 23 octobre 2015 une vente en l'état futur d'achèvement pour un bâtiment de 10 100 m² au sein d'un retail park de 22 000 m² situé à l'entrée nord de l'agglomération d'Angoulême (16), au sein de la ZAC des Montagnes Ouest. Le programme commercial se répartit sur trois bâtiments et comprend plusieurs cellules entre 600 et 4 500 m² ainsi qu'un parking de 747 places. La livraison du retail park a été réalisée le 23 mars 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 détient un centre commercial, Les Eléis, situé au centre-ville de Cherbourg (50) qui regroupe un hypermarché Carrefour de 14 800 m² et 75 boutiques et moyennes surfaces.

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

SCI CLERMINVEST

La société Clerminvest a, 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 signé, 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. La première tranche du retail park a été livrée fin 2015. Une deuxième tranche a également été signée en VEFA en mars 2016, pour une surface d'environ 4 500 m² et dont la livraison est prévue en 2017.

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 et d'un retail park de 6 400 m², doté d'un parking en foisonnement de 246 places, situé au cœur de la même zone commerciale d'Epagny (74). 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 FROUARD-ISLE INVEST

La société Frouard-Isle Invest détient un local commercial de 700 m² situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy et quatre locaux commerciaux (2 000 m²) situés à l'Isle Adam (95), dans la zone du centre commercial Carrefour « Grand Val ».

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.

SAS GROUPE SEPRIC

La société SAS Groupe Sepric détient directement ou indirectement 100 % des sociétés Sepric Réalisations et Shopping Etrembières.

SCI HAUTE ECLAIRE

La société 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 I

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 III

La SCI Istres Invest 3 donne en location un restaurant et le retail park « Istromed » de 4 900 m² composé de neuf cellules et d'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.

SCI LEMPDES INVEST

La société Lempdes Invest a acquis en février 2016 un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 200 m².

SCI LEXY PARK INVEST

La société Lexy Park Invest a été créée en vue d'accueillir en 2017 un retail park en construction situé à Lexy (54).

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. Le 19 septembre 2016, la société Le Vigen Invest a acquis un immeuble de 1 352 m² situé dans la même zone commerciale et loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à deux locataires. Cette acquisition renforce la présence de la foncière dans cette zone commerciale à fort potentiel.

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 acquis en février 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.

Dans le cadre de sa stratégie de cession, Patrimoine & Commerce a cédé l'actif de Quetigny en 2016 à une valeur proche de sa valeur d'expertise.

SCI MELESSINVEST

La société Melessinvest donnait en location, un bâtiment indépendant à usage commercial loué à SoCodi et situé à Melesse (35), à 12 kilomètres au nord de Rennes, au sein d'une zone commerciale spécialisée dans l'équipement de la maison. Dans le cadre de sa stratégie de cession, Patrimoine & Commerce a cédé cet actif au 2^e semestre 2016 à sa valeur d'expertise.

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). Dans le cadre de sa stratégie de cession, Patrimoine & Commerce a cédé l'actif situé à Quetigny au 2^e semestre 2016 à sa valeur d'expertise.

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 donne en location un bâtiment commercial d'une surface de 2 900 m² à Perpignan (66) au sein de la ZAC La Route d'Espagne.

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

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 PLERIN INVEST

La société Plérin Invest a été créée en vue d'acquérir en 2017 un retail park situé à Plérin (22).

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 POITIERS INVEST COMMERCES 3

La société Poitiers Invest Commerces 3 a acquis le 30 septembre 2016 un ensemble commercial de trois cellules représentant une surface totale de 2 715 m² situé à Poitiers (86) et a acquis un retail park de 5 550 m² livré au 2^e semestre 2016.

SCI PONTARLIER INVEST

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

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

SCI PUYMARET INVEST

La société Puymaret Invest donne en location un retail park situé dans la ZAC du Moulin à Malemort-sur-Corrèze (19), qui accueille une 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 ROCHAMBLY INVEST

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

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

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 SEPRIC REALISATIONS

La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 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 SOYAUX INVEST

La société Soyaux Invest a été créée en vue d'acquérir en 2017 un retail park situé à Soyaux (16).

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 VANDŒUVRE 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 du centre commercial de La Ville-du-Bois (91), situé en bordure de la N20, entre la Francilienne et l'A86.

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 en vue d'acquérir l'actif immobilier à Wittenheim (68). 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 2016.

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 2016 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2015 (12 mois).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2016 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.

Les loyers bruts sont en progression de 18,7 % sur l'exercice 2016. L'évolution se détaille ainsi :

LOYERS NETS

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15	Variation vs 31/12/15
Loyers bruts ⁽¹⁾	40 879	34 437	6 442
Droits d'entrée et autres	506	486	20
Revenus locatifs	41 385	34 923	6 462
Charges locatives non refacturables	(1 417)	(832)	(585)
Autres charges sur immeubles	(1 364)	(736)	(628)
Loyers nets	38 604	33 355	5 249

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

ÉVOLUTION DES LOYERS BRUTS

En milliers d'euros

	Loyers bruts	Variation
31/12/2015 - 12 mois	34 437	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	7 009	20,4 %
Impact des cessions d'actifs	(46)	- 0,1 %
Impact à périmètre constant d'actifs	(521)	- 1,5 %
31/12/2016 - 12 mois	40 879	18,7 %

Les acquisitions de l'année 2016 et l'effet en année pleine des acquisitions 2015 expliquent l'essentiel de la progression des loyers observée en 2016.

Au cours de l'exercice 2016, notre patrimoine s'est enrichi de retail parks à Angoulême-Champniers (16), Cognac (16), Loches (37), Provins (77) et Salon-de-Provence (13). Nous avons par ailleurs renforcé notre position sur les retail parks de Clermont-Ferrand Lempdes (63), Limoges Le Vigen (87) et Poitiers (86).

La légère baisse de loyer à périmètre constant est principalement liée au départ de 5 locataires dispersés sur différents actifs du portefeuille. Plusieurs de ces cellules ont déjà été relouées et leurs loyers sont rentrés partiellement dans le chiffre d'affaires au cours du dernier trimestre 2016.

Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 23 % et 74 % des loyers, les autres indexations représentent 3 %.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives des retail park et galeries commerciales, retraité des facturations internes de gestion locative, s'établit à 88% (contre 85 % au 31 décembre 2015).

Au cours de l'exercice 2016, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 1,0 million d'euros (soit environ 2,0 % des quittancements).

2.2.2. Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe) par rapport au loyer brut reste stable à 12,0 % en comparaison de l'exercice 2015.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15	Var. vs 31/12/15
Honoraires comptables et juridiques	(837)	(522)	(315)
Honoraires divers et services bancaires	(2 384)	(2 239)	(145)
Charges de personnel	(690)	(1 081)	391
Autres charges, impôts et taxes	(1 188)	(978)	(210)
Total avant refacturation interne	(5 099)	(4 820)	(279)
Refacturation d'honoraires ⁽¹⁾	422	756	(334)
Total charges de structure retraitées	(4 677)	(4 064)	(613)
Charges de structure en % des loyers bruts	12,0 %	12,0 %	N/A

(1) Au 31/12/16, la refacturation d'honoraires comprend les honoraires de gestion locative refacturés aux locataires (0,4 million d'euros)

2.2.3. Résultat opérationnel

Reflétant les bonnes performances de la foncière, le résultat opérationnel courant progresse de 16,2 % pour s'établir à 33,4 millions d'euros au 31 décembre 2016. Ainsi le ratio résultat opérationnel courant comparé au loyer net s'établit à 86,4 % (contre 86,1 % en 2015).

Le résultat opérationnel s'élevant à 34,4 millions d'euros est principalement constitué :

- des autres produits et charges d'exploitation d'un montant négatif de 0,1 million d'euros principalement composés des honoraires de promotion ;
- des autres produits et charges opérationnels d'un montant négatif de 0,3 million d'euros principalement composés des frais de levée d'option des crédits-bails de Paradis 2 et Montfermeil permettant leur entrée dans le secteur exonéré SIIC. 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 1,8 million d'euros ;
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 0,5 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 9,7 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 9,6 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (charge de 0,1 million d'euros) qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (0,1 million d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en augmentation de 1,8 % passant de 9,9 millions d'euros en 2015 à 10,1 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à :

- l'effet année pleine des emprunts souscrits en 2015,
- l'entrée dans le périmètre de nouveaux actifs et des financements associés (principalement Provins, Lempdes, Loches, Le Vigen et Poitiers Invest Commerces 3),
- 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 3,10 % sur l'exercice (contre 3,35 % en 2015).

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

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 0,1 million d'euros en 2016.

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 s'élève à 1,0 million d'euros sur l'exercice 2016. Il est constitué :

- d'un impôt différé passif de 2,6 millions d'euros. Deux entités du groupe étaient soumises au régime d'IS de droit commun. Des impôts différés passifs ont été constitués sur ces deux sociétés, la valeur comptable de leurs actifs étant supérieures à leur valeur fiscale. Ces deux sociétés sont rentrées dans le régime SIIC en 2016 et sont désormais exonérées d'IS. Les passifs d'impôts différés ont été repris en résultat en totalité.
- d'une charge d'impôt courant de 1,6 million d'euros. Il correspond principalement à la taxe de sortie que doivent acquitter les sociétés sur leurs plus-values latentes lors de leur entrée dans le régime SIIC.

2.2.6. Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2016 est un bénéfice net de 25,7 millions d'euros – dont 25,9 millions d'euros pour la part du Groupe.

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 31/12/16	12 mois 31/12/15	Var. vs 31/12/15
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	33 775	29 060	4 715
Coût de l'endettement financier net	(9 602)	(8 287)	(1 315)
Impôts récurrents actifs non SIIC	(117)	(75)	(42)
Résultat net récurrent EPRA	24 056	20 698	3 358
EPRA Earnings par action	1,88 €	1,68 €	0,20 €

(1) Au 31/12/16, le résultat opérationnel courant de 33,4 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sepric Promotion (0,4 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 22,1 millions d'euros, pour s'établir à 316,5 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une progression de 8 % par rapport à l'ANR au 31 décembre 2015.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2015 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2016 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/16	294 379
Résultat net avant ajustements de valeur	24 045
Variation de la juste valeur des immeubles	1 759
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(85)
Intérêts minoritaires	206
Versement du dividende	(12 557)
Augmentation de capital ⁽¹⁾	8 683
Autres	47
ANR hors droits - 31/12/2016	316 477

⁽¹⁾ Augmentation de capital par émission de 459 430 actions nouvelles.

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 2016 et le 31 décembre 2016.

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

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/2016	294 379
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	35 245
Endettement net	(22 742)
Autres	8 930
Intérêts minoritaires	666
ANR hors droits - 31/12/2016	316 477

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	31/12/16	31/12/15
ANR hors droits	316 477	294 379
ANR hors droits par action (en euros)	24,73	23,87
ANR droits inclus	347 862	322 401
ANR droits inclus par action (en euros)	27,18	26,14

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

2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2016, 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 2015 et le 31 décembre 2016, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier passe de 606,0 millions d'euros à 630,4 millions d'euros, soit une augmentation de 24,4 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/16	606 005
Acquisitions ⁽¹⁾	45 161
Cessions ⁽²⁾	(11 970)
Reclassement	295
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(10 880)
Effet juste valeur (résultat)	1 759
Solde net au 31/12/16	630 370

⁽¹⁾ Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Provins, Champniers, Cognac, Loches, Lempdes, Poitiers Invest Commerce 3, Buchelay et Le Vigen.

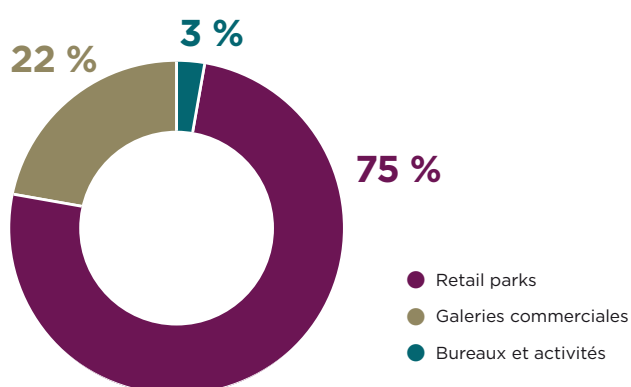
⁽²⁾ Correspond aux immeubles de Chasseneuil-du-Poitou, Quetigny/Mougins, Melessinvest et La Rochelle Cultura.

⁽³⁾ Correspond aux immeubles Epagny Cultura, Blagnac Alizés et Quetigny/Mash.

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	31/12/16	31/12/15
Commerces	613 840	585 795
Bureaux et activité	16 530	20 210
Sous-total	630 370	606 005
Actifs destinés à être cédés	10 880	-
Total	641 250	606 005

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Commerces	646 969	615 573
Bureaux et activité	17 664	21 597
Sous-total	664 633	637 170
Actifs destinés à être cédés	11 248	-
Total	675 881	637 170

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,3 %	5,9 %	12,3 %
Bureaux et activité	9,8 %	9,3 %	9,4 %	10,7 %
Total	7,3 %	7,4 %	5,9 %	12,3 %

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

Au 31 décembre 2016, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,3 %.

2.3.3 Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représente 290,7 millions d'euros au 31 décembre 2016 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Emprunts obligataires	59 803	59 803
Emprunts auprès des établissements de crédit	207 459	175 309
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	63 837	72 052
Intérêts courus sur emprunts	842	609
Instruments de couverture	5 348	5 190
Découverts bancaires	116	212
Comptes courants passifs financiers	1 477	14 832
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	7 680	-
Total des dettes financières	346 562	328 007
Trésorerie active	44 506	45 911
Instruments financiers actifs	231	-
Comptes courants actifs financiers	11 140	10 896
Total de l'endettement net	290 684	271 200
Dépôts de garanties	(5 976)	(4 476)
Total de l'endettement net retraité	284 708	266 724

Retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle de programmes immobiliers, l'endettement net s'élèverait à 284,7 millions au 31 décembre 2016 contre 266,7 millions au 31 décembre 2015.

Le capital restant dû (y compris 0,8 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2016 s'élève à 331,9 millions d'euros et se compose ainsi :

- 63,8 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs) ;
- 207,9 millions d'euros d'emprunts (dont 0,5 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 60,2 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,4 million d'euros d'intérêts courus non échus).

Les principaux événements 2016 à retenir sont :

- le tirage d'emprunts pour financer les acquisitions et les projets en cours de construction ou récemment livrés (Cognac, Champniers, Provins, Salon-de-Provence, La Rochelle, Epagny, Ecully, Puymaret, Loches, Poitiers, Le Vigen, Buchelay, Lempdes) pour 40,0 millions d'euros ;
- le refinancement de l'opération d'Arcinvest pour 9,1 millions d'euros ;
- le remboursement par anticipation du crédit-bail de Paradis 2 pour un total de 0,9 million d'euros ;
- le remboursement de capital sur le périmètre constant pour 18,5 millions d'euros.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2016 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/2016

En milliers d'euros	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	355	-	17 385	-	12 418	30 000	60 158
Emprunts bancaires	12 379	13 840	13 817	50 582	11 575	105 753	207 946
Encours de crédit-bail	8 693	8 920	11 345	6 289	5 691	22 898	63 837
Total	21 428	22 760	42 547	56 871	29 684	158 652	331 941

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 72,8 millions d'euros au 31 décembre 2016, 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 2016 ;
 - deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 3,4 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 2016 ; 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 2016.
- le groupe est soumis à des covenants présentés au paragraphe 2.3.3.3.

2.3.3.2. Couverture du risque de taux

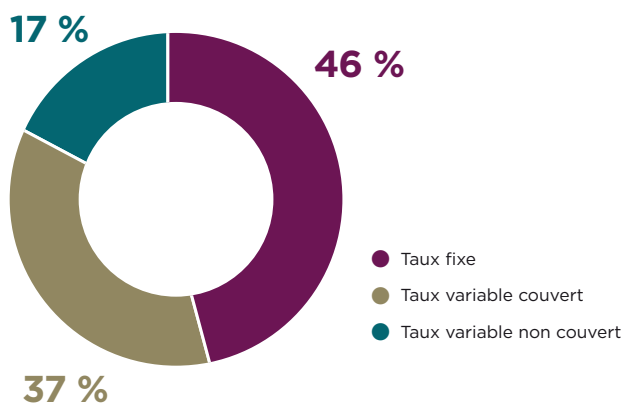
Au 31 décembre 2016, la dette à taux fixe et couverte représentait 83 % du capital restant dû de 331,9 millions d'euros :

- 153,7 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 46 % de la dette ;
- 178,3 millions d'euros, soit 54 % de l'endettement, étaient à taux variable, couverts par des instruments financiers à hauteur de 123,3 millions, soit 69 % de la dette à taux variable.

RISQUE DE TAUX INTÉRÊT AU 31/12/16

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et en-cours de CBI	153 671	178 270	331 941

RÉPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CRÉDIT-BAIL AU 31 DÉCEMBRE 2016



ENDETTEMENT NET PAR ÉCHÉANCE ET TYPOLOGIE

Au 31/12/2016

	Endettement avant couverture	Effet des couvertures	Endettement après couverture
Passif financier à taux variable	178 270	(123 309)	54 960
Passif financier à taux fixe	153 671	123 309	276 981
Total	331 941	-	331 941

INSTRUMENTS FINANCIERS

Société	Nature	Date de maturité	Montant couvert	JV 31/12/16
Parigné	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	2 587	(26)
Salon	Cap de taux à 2,5%	08/05/23	18 110	137
Alençon Ouest	Swap de taux - taux fixe à 1,76 %	01/04/19	7 493	(351)
Epagny	Swap de taux - taux fixe à 0,42 %	26/05/25	1 891	(37)
Eulalie	Swap de taux - taux fixe à 0,62 %	05/05/27	6 069	(140)
PIC 2	Swap de taux à - 0,012 %	31/03/26	8 273	93
Ville-du-Bois	Swap de taux à 1,47 %	28/06/19	40 000	(1 334)
Antibes	2,535 % vs Euribor 03 M (si Euribor 03 M > 1 %) ; 3,535 % - Euribor 03 M (si Euribor 03 M < 1 %)	29/03/29	14 562	(522)
Antibes	Swap de taux à 1,95 %	29/09/23		(2 123)
Pontarlier	Swap de taux à 0,82 %	30/09/24	2 483	(94)
Chamblinvest	Swap de taux à 0,8 %	16/09/24	2 771	(97)
Beynost Developpement	Swap de taux - taux fixe à 0,355 %	18/06/22	1 438	25
Foncière de Lorraine	Swap de taux - taux fixe à 0,34 %	07/07/22	1 346	(23)
Mougin Immobilier	Swap de taux - taux fixe à 0,35 %	05/05/22	1 472	(27)
P&C	Swap de taux à 0,78 %	01/07/24	7 286	(272)
P&C	Swap de taux à 0,97 %	01/07/24	2 138	(85)
P&C	Swap de taux à 0,97 %	15/07/24	1 880	(88)
P&C	Swap de taux à 0,78 %	15/07/24	1 867	(69)
Beynost Developpement	Swap de taux à 0,81 %	30/09/24	1 642	(111)
P&C	Swap de taux à 1,42 %	31/03/17	-	(44)
Total			123 309	(5 187)

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 :

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Endettement net retraité ⁽¹⁾	284 709	266 724
dont trésorerie et découverts bancaires	(44 390)	(45 699)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(5 976)	(4 476)
dont instruments de couverture	5 117	5 190
Endettement net hors instruments de couverture	279 593	261 534
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	641 250	606 005
Ratio Loan to Value	43,6 %	43,2 %

⁽¹⁾ Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (6,0 millions d'euros au 31/12/16)

⁽²⁾ Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (Blagnac, Quetigny/Mash et Epagny)

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

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Endettement net retraité	273 829	266 724
dont trésorerie et découverts bancaires	(55 270)	(46 459)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(5 976)	(4 476)
dont instruments de couverture	5 117	5 190
Endettement net hors instruments de couverture	268 713	261 534
Valeur des immeubles (hors droits)	630 370	606 005
Ratio Loan to Value	42,6 %	43,2 %

⁽¹⁾ Blagnac, Quetigny/Mash et Epagny.

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

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Résultat opérationnel courant	33 369	28 707
Coût de l'endettement financier net	(9 602)	(8 287)
Ratio ICR	3,48	3,46

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 31/12/16	12 mois 31/12/15
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et IS	33 397	27 214
Variation du besoin en fonds de roulement et impôts	2 462	(3 130)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	35 859	24 084
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(38 240)	(36 669)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 072	(12 342)
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)
Trésorerie d'ouverture	45 699	70 626
Trésorerie de clôture	44 390	45 699
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2016 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Par décisions en date du 7 mars 2017, le Conseil de surveillance a procédé aux cooptations de quatre nouveaux membres du Conseil de surveillance, Mesdames Aurélie Tristant et Margaux Graff, ainsi que la société Eurepa Dev SA représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely et la société BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe, en remplacement de membres démissionnaires.

2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

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



3

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

- | | | | |
|---|----|--|----|
| 3.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance..... | 38 | 3.4. Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux..... | 45 |
| 3.2. Déclarations concernant les mandataires sociaux | 44 | 3.5. Intérêts des salariés dans le capital social | 49 |
| 3.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale | 44 | 3.6. Opérations avec les apparentés | 49 |

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

À la date du présent document, 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 de Groupe Duval 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 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 toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

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

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

3.1.2. Conseil de surveillance

3.1.2.1. Composition

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

- Christian Louis-Victor, membre indépendant, (Président),
- Lydia Le Clair,
- Jean-Hubert Moitry, membre indépendant,
- Éric 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 Bernard Le Bras, membre indépendant,
- La société Eureka Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely, membre indépendant,
- La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe, membre indépendant,
- Margaux 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
- Aurélie Tristant, membre indépendant,

Au total, 12 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, 68 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a commencé sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de Directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président-directeur général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Épargne et crée en 2006 la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe Natixis/BPCE.

Christian Louis-Victor est Président-directeur général de GEGC, Vice-président du Conseil d'administration et Président du Comité d'audit de Surassur (société de réassurance du Groupe Caisse d'Épargne) et Président de l'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, 51 ans, expert-comptable, a commencé sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice générale du Groupe Duval.

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



Jean-Hubert Moitry, 56 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 commencé 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 Galliera à Paris (75116).



Éric Ranjard, 71 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, Éric Ranjard a commencé 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.

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

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

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

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



Gonzague de Villèle, 64 ans, diplômé d'HEC, a commencé 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, 68 ans, Ingénieur diplômé de l'IPF, a rejoint en 1971 la SCO, Société de Coordination et d'Ordonnement, 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 Bernard Le Bras.



Bernard Le Bras, 58 ans, représentant la société Suravenir au sein du Conseil de surveillance, est diplômé de l'Ecole des Hautes Etudes Commerciales de Paris (HEC). Il est également Actuaire spécialiste de l'impact financier du risque.

Il a entamé sa carrière comme responsable marketing chez AGF Vie, puis comme responsable de produit chez Gan Vie. Il a ensuite été Président Fondateur de Vie Services, Président d'ACMN IARD, Président-directeur général d'ACMN Vie, Directeur général de La Pérénnité et Président du Directoire de Holding Nord Assurances, CMNE.

Il est depuis mai 2012 Président du Directoire de Suravenir. Monsieur Bernard Le Bras est domicilié 232 rue du général Paulet 29200 Brest.

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

Marie-Noëlle Vergely, 67 ans, est diplômée de l'Institut des Sciences Politique de Paris. Lectrice à l'Université de Glasgow, elle a par ailleurs mené une carrière de journaliste spécialisée. Elle est également membre du Conseil d'administration de Pentagone Holding SAS et d'Eurepa Dev SA.

Madame Marie-Noëlle Vergely est domiciliée 39 boulevard de Montmorency 75016 Paris.

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

Marianne Robbe, 71 ans, chirurgien de formation, Madame Robbe est également cofondatrice de la société BMR Holding et gestionnaire de son patrimoine personnel. Madame Marianne Robbe est domiciliée 54 avenue Jean Jaurès 69370 Saint Didier au Mont-d'Or.

Margaux Graff, 25 ans, est diplômée d'un Master en Business International, de la Hult International Business School London ainsi que d'un Master en Hospitality Management à Glion Institute of Higher Education. Elle est depuis 2012 Property Asset Manager chez Daytona (Luxembourg).

Madame Margaux Graff est domiciliée au 54 rue Marie-Adelaide à Luxembourg (L-2128), Luxembourg.



Marie Tournier, 41 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, 62 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. À 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, 48 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, 69 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 Conseil 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).

Aurélien Tristant, 51 ans, Membre du Comité exécutif de la Banque Palatine.

Diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Rouen, elle rejoint la Banque Palatine (anciennement Banque Vernes puis Banque Sanpaolo) en 1988 en tant qu'analyste de crédit au sein de la Direction des Engagements. Quatre ans plus tard, elle est détachée chez Sanpaolo IMI à New York. En 1993, elle est nommée Responsable des Affaires Spéciales. Deux ans plus tard, elle est promue directrice de succursales mixtes (clientèles privées et entreprises) à Paris et en région parisienne, puis Directrice de la Succursale Centrale, et Directrice de la région Paris Ouest et Nord de la France. En 2009, elle est nommée Directrice du Marketing de la Banque Palatine. Depuis 2014, Aurélien Tristant exerce la fonction de Directrice du Marché des Entreprises de la Banque Palatine.

Aurélien Tristant est également cofondatrice du réseau de femmes Palatine au Féminin.

Madame Aurélien Tristant est domiciliée 12 rue Cambon - 75001 Paris.

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.

À la date à la date du présent document, les mandats actuels des membres du Conseil expirent à l'issue de la prochaine Assemblée générale pour treize d'entre eux et à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant 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. Le Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

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, membre indépendant.

Comité d'investissement

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

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

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

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- Monsieur Éric 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 Éric 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

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

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

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

- 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 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 qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme,
- les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en Assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.
- Sous réserve des dispositions des articles L.221-15 et L.221-16 du Code de commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité y compris en cas de transformation en une autre forme sociale de la Société, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants droit) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et 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 6 décembre 2016, un nouveau règlement intérieur, tenant compte des dispositions du code de gouvernement d'entreprise MiddleNext dans sa nouvelle édition de septembre 2016.

Le Conseil de surveillance a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans sa version de décembre 2009 puis dans sa nouvelle édition de septembre 2016), (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 les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext.

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

Recommandations	Respect par la société
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Information visée par cette recommandation transmise aux membres du Conseil de surveillance
R2 : Conflits d'intérêts	oui
R3 : Composition du conseil - Présence de membres indépendants	oui
R4 : Information des membres du Conseil	oui
R5 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	oui
R6 : Mise en place des Comités	oui
R7 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	oui
R8 : Choix de chaque administrateur	oui
R9 : Durée des mandats des membres du Conseil	oui
R10 : Rémunération des administrateurs	oui
R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	oui
R12 : Relation avec les actionnaires	oui
R13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Non applicable – la rémunération des gérants est fixée dans les statuts
R14 : Préparation de la succession des dirigeants	Non applicable
R15 : Cumul contrat de travail et mandat social	Non applicable
R16 : Indemnités de départ	Non applicable
R17 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable
R18 : Stock-options et attributions d'actions gratuites	Non applicable
R19 : Revue des points de vigilance	oui

3.2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des mandataires sociaux ;
- aucun des mandataires sociaux n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que directeur général ;

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

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

3.3.1. Conflits d'intérêts potentiels

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

Patrimoine & Commerce et Groupe Duval sont liés par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (voir paragraphe 10.4) et au point 8.31 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2016. 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 Bernard Le Bras, Président du Directoire de Suravenir, en qualité de membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce résulte de l'accord conclu entre Suravenir et Patrimoine & Commerce, aux termes duquel Suravenir s'était engagée à souscrire à hauteur de 10 millions d'euros les actions nouvelles demeurant non souscrites à l'issue de la période de centralisation des souscriptions à titre irréductible dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription réalisée en juin 2011.

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

Les nominations 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 du présent document, 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 du présent document, 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 desdites sociétés apportées. La rémunération variable sur les « désinvestissements/cessions/ventes immobilières » sera calculée sur la base de la valeur de l'acte notarié ou de la valeur brute des actifs des sociétés cédées ou apportées selon le cas (sans déduction des passifs). La rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) dans les 30 jours de la réalisation du désinvestissement.

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 du présent document seraient de 41,2 millions d'euros en remplacement de 40,0 millions d'euros et de 123,7 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 du présent document est de 0,2 million 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 précipitaire 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, 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 219 863,46 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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	31/12/16	31/12/15
Rémunération fixe (article 14.1) des statuts	220	220
Rémunération variable (article 14.2.i)	-	-
Rémunération variable (article 14.2.ii)	399	499
Rémunération variable (article 14.2.iii)	12	2
Total	631	721

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 0,16 million d'euros ont été comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
E. Ranjard	27	27
T. de Haynin	2	6
J.-H. Moitry	8	4
G. de Villele	8	4
L. Leclair	12	12
C. Louis-Victor	12	12
Suravenir	4	4
J.-M. Boukhers	14	8
P. Vergely	8	8
B. Robbe	8	8
P. Graff	8	8
M. Tournier	6	8
C. Aubin	12	8
Predica	12	12
P.-A. Perissol	8	6
P. Freleau	6	4
Total	155	139

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'Assemblée générale 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

37 500 actions sur les 50 000 actions attribuées à la société Duval Gestion le 3 décembre 2014 sont devenues disponibles le 4 décembre 2016, soit à l'issue de la période de conservation de 2 ans à compter de leur date d'attribution, et compte tenu de la décision du Conseil de surveillance du 14 novembre 2012 décidant que le bénéficiaire de l'attribution doit conserver 25 % des actions attribuées gratuitement jusqu'à la cessation de ses fonctions.

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 2016. 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 2016)

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	52	4.4. Risques liés à la Société	57
4.2. Risques liés à l'exploitation de la Société et de son Groupe.....	54	4.5. Risques de marché.....	58
4.3. Risques liés aux actifs de la Société	55	4.6. Assurance et couverture des risques	59

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 du présent document, 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 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 de Groupe Duval

Groupe Duval 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 de Groupe Duval 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 de Groupe Duval, 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 Établissements Recevant du Public – ERP). Tout manquement au respect de ces obligations pourrait nuire à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux. Les projets d'extension de sites commerciaux sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (« PPR ») par les collectivités locales. Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de site commercial et constituer un important manque à gagner pour la Société.

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

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 du présent document, ces critères sont remplis mais la Société ne peut être assurée que ceux-ci pourront être respectés de manière continue dans le futur ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

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'intérêts

Monsieur Éric Duval est le président et l'actionnaire de Groupe Duval, 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 et Groupe 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 sont éligibles au régime « SIIC » depuis le 1^{er} juillet 2011, ce qui les exonère de l'impôt sur les sociétés à compter de cette date. Au 31 décembre 2016, 70 sociétés du groupe Patrimoine & Commerce sont éligibles au régime SIIC.

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 2016. 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 de ce 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 2016. 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 2016, 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 44,5 millions d'euros au 31 décembre 2016, 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 du présent document, 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

En juin 2016, les électeurs britanniques ont voté pour la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne.

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 crédits-bails, et remboursements 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 du présent document 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 80 immeubles détenus au 31 décembre 2016 :

- 24 immeubles sont assurés par le contrat-cadre de la compagnie Axa ;
- 11 immeubles sont assurés par le Groupe Boitet ;
- 12 par les assurances des crédits bailleurs ;
- 29 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).



5

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

5.1. Introduction.....	62	5.7. Estimations et jugements comptables déterminants.....	76
5.2. États financiers.....	62		
5.3. Notes annexes à l'information financière consolidée.....	66	5.8. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie.....	76
5.4. Principales méthodes comptables du Groupe.....	70	5.9. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels.....	93
5.5. Gestion des risques financiers.....	74		
5.6. Segment opérationnel.....	76		

5.1. INTRODUCTION

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, Boulogne Billancourt (92100), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, au capital de 128 031 930 euros, divisé en 12 803 193 actions.

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

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à une augmentation de capital par émission de 459 430 actions nouvelles dans le cadre de l'option conférée aux actionnaires de recevoir le paiement du dividende en actions, puis une réduction de la valeur nominale des actions à 10 euros.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la gérance en date du 17 février 2017, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 7 mars 2017.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2016.

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

5.2. ÉTATS FINANCIERS

5.2.1. Bilan actif

En milliers d'euros

	Notes	31/12/16	31/12/15
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	630 370	606 005
Ecart d'acquisition	2	117	299
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	5	6
Titres mis en équivalence	4	5 546	5 349
Actifs financiers	5	16 995	15 149
Total des actifs non courants		653 033	626 808
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers	6	562	661
Stocks et en-cours	7	400	400
Clients et comptes rattachés	8	18 105	16 639
Autres créances et comptes de régularisation	9	3 880	9 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	44 506	45 911
Total des actifs courants		67 453	73 010
Actifs destinés à être cédés	1	10 880	-
Total de l'actif		731 366	699 818

5.2.2. Bilan passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/16	31/12/15
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	11	128 032	212 930
Primes liées au capital	11	94 663	10 514
Réserve légale		1 462	1 298
Réserves consolidées		66 395	43 013
Résultat consolidé de l'exercice		25 925	26 624
Total des capitaux propres (part du Groupe)		316 477	294 379
Intérêts minoritaires		22 357	23 023
Total des capitaux propres		338 834	317 402
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	315 862	293 518
Dépôts de garantie	13	5 981	5 810
Impôt différé passif	14	1 421	4 032
Autres passifs long terme	15	11 261	12 942
Total des passifs non courants		334 525	316 302
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	23 090	34 489
Dettes fiscales et sociales	16	6 839	6 928
Dettes fournisseurs	17	5 667	9 575
Autres dettes	18	14 731	15 122
Total des passifs courants		50 327	66 114
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		7 680	-
Total du passif		731 366	699 818

5.2.3. État du résultat global

En milliers d'euros

	Notes	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Revenus locatifs	19	41 385	34 923
Charges locatives refacturables	20	(1 417)	(832)
Autres charges sur immeubles	21	(1 364)	(736)
Loyers nets		38 604	33 355
Charges externes et autres taxes	22	(4 408)	(3 739)
Charges de personnel	23	(690)	(1 081)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(3)	(7)
Autres produits et charges d'exploitation		(134)	179
Total charges et produits		(5 235)	(4 648)
Résultat opérationnel courant		33 369	28 707
Autres produits et charges opérationnels	24	(288)	(1 830)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	25	1 759	4 826
Quote part des sociétés mises en équivalence	4	(478)	(77)
Résultat opérationnel		34 362	31 626
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	26	139	352
Coût de l'endettement financier brut	26	(9 741)	(8 639)
Coût de l'endettement financier net	26	(9 602)	(8 287)
Autres produits et charges financiers	27	(80)	1 249
Impôts sur les résultats	28	1 039	2 314
Résultat net		25 719	26 902
Intérêts minoritaires		(206)	278
Résultat net (part du Groupe)		25 925	26 624
Résultat par action	29	2,07 ⁽¹⁾	2,17 ⁽²⁾
Résultat dilué par action	29	2,07	2,17
Résultat net		25 719	26 902
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		25 719	26 902
Dont : - part du Groupe		25 925	26 624
- part des intérêts minoritaires		(206)	278
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		12 545 660	12 287 257

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 19 juillet et le 20 juillet 2016 (cf. Note 11).

(2) 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 28 juillet 2015 (cf. Note 11).

5.2.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros

Notes	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé des activités poursuivies	25 719	26 902
<i>Retraitements :</i>		
Résultat et dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	619	277
Dotations nettes aux amortissements et provisions et dépréciations des écarts d'acquisition	414	201
Profits/pertes de réévaluation (juste valeur)	(1 674)	(6 071)
Plus ou moins-value de cession	(242)	(63)
Elimination des produits de dividendes	(2)	(5)
Coût de l'endettement financier net	9 602	8 287
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(1 039)	(2 314)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	33 397	27 214
Impôts versés	(2 858)	(67)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	5 320 ⁽¹⁾	(3 063)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	35 859	24 084
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations	(47 144) ⁽²⁾	(35 473) ⁽³⁾
Cessions d'immobilisations	12 403 ⁽⁴⁾	917 ⁽⁵⁾
Variation des prêts et créances financières consentis	(1 549)	(265)
Dividendes reçus	-	5
Incidence des variations de périmètre	-	(1 592) ⁽⁶⁾
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	(1 950)	(261)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(38 240)	(36 669)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(3 875)	(10 629)
Dividendes versés aux minoritaires	(2 665)	(242)
Dividendes versés	(6 540)	(10 871)
Augmentation/diminution des actions propres	46	(2)
Souscriptions d'emprunts	12 49 384	49 731
Remboursements d'emprunts	12 (19 376)	(37 643)
Intérêts financiers nets versés	(9 358)	(8 381)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	-	(5 109) ⁽⁷⁾
Variations des comptes courants	12 (13 084)	(67)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 072	(12 342)
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)
Trésorerie d'ouverture	45 699	70 626
Trésorerie de clôture	44 390	45 699
Variation de trésorerie	(1 309)	(24 927)

(1) La variation du BFR est principalement constituée des variations des dettes fiscales.

(2) Principalement les acquisitions des actifs de Provins, Champniers, Cognac, Loches, Lempdes, Poitiers Invest Commerces 3, Buchelay et Le Vigen.

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

(4) Cession des immeubles de Chasseneuil du Poitou, Melessinvest, Quetigny et Puilboreau Cultura.

(5) Cession de l'immeuble Clerminvest.

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

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

5.2.5. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/16	212 930	10 514	1 298	43 013	26 624	294 379	23 023	317 402
Résultat de la période	-	-	-	-	25 925	25 925	(206)	25 719
Affectation résultat	-	-	164	26 460	(26 624)	-	-	-
Dividendes versés	-	(9 432)	-	(3 125)	-	(12 557)	(460)	(13 017)
Augmentation de capital par création de titres	7 925	758	-	-	-	8 683	-	8 683
Réduction de la valeur nominale par incorporation de la prime	(92 823)	92 823	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	46	-	46	-	46
Autres variations	-	-	-	1	-	1	-	1
Situation consolidée au 31/12/16	128 032	94 663	1 462	66 395	25 925	316 477	22 357	338 834

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/15	208 782	16 119	1 081	38 538	9 335	273 855	12 664	286 519
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	10 514	1 298	43 013	26 624	294 379	23 023	317 402

(1) Augmentation de capital en rémunération de l'apport de la SCI Alençon Ouest par la SARL Du Beauvoir 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.

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

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2016.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards) 1 à 13 et les normes IAS (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2016 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Les normes, interprétations et amendements nouvellement applicables au 1^{er} janvier 2016 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes du groupe au 31 décembre 2016, et aucune norme n'a été appliquée par anticipation.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2016, n'ont pas donné lieu à une application anticipée sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les normes IFRS 9 et 15, adoptées par l'Union européenne, n'ont pas donné lieu à une application anticipée et les impacts potentiels sont en cours d'analyse.

5.3.2. Événements significatifs au 31 décembre 2016

5.3.2.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a continué son développement en procédant à plusieurs acquisitions :

- un retail park de 3 240 m², composé de deux bâtiments, situé à Provins (77), implanté route de Champbenoit, et loué à 100 % à 4 locataires dont Décathlon et Orchestra ;
- un retail park de 6 228 m², situé à Loches (37) et loué à 100 % à 7 locataires ;
- un bâtiment commercial de 6 800 m², situé à Lempdes (63) et loué à Fly ;
- un bâtiment commercial de 1 352 m², situé à Limoges-le-Vigen (87) et loué à La Table de Limoges et la Caisse d'Épargne ;
- un retail park de 2 715 m², situé à Poitiers (86) et loués à Joué Club, Aubade et V&B ;
- un retail park de 3 583 m² composé de quatre cellules commerciales, situé à Mantes-la-Jolie (78).

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a signé deux VEFA :

- l'une pour un actif de 5 550 m² situé à Poitiers (86) et composé de 2 bâtiments commerciaux loués à Electro Dépôt et Lapeyre ainsi qu'un bâtiment de 3 cellules commerciales en cours de commercialisation. La livraison de l'actif a eu lieu au 4^e trimestre 2016 ;
- l'autre pour la 2^e tranche du retail park situé à Cognac (16) dont la livraison est prévue au 2^e trimestre 2017.

Enfin, l'actif situé à Champniers (16) a été livré le 23 mars 2016.

5.3.2.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques, à Chasseneuil-du-Poitou (86), à Melesse (35) et à Quetigny (21). Ces actifs ont été vendus à un prix proche de leur valeur d'expertise. A la suite de la levée de l'option de Puilboreau (17), le local occupé par Cultura a été cédé.

5.3.2.3. Intégration du secteur exonéré SIIC

Les levées d'option sur les crédits-bails de Paradis 2 et de Montfermeil, effectuées respectivement le 30 juin 2016 et le 7 décembre 2016, ont permis de transférer les titres de ces SCI dans le secteur exonéré de Patrimoine & Commerce.

Ainsi, le périmètre SIIC comprend 77 actifs sur les 79 composant le portefeuille, et représente 98 % de sa valeur.

5.3.2.4. Opérations sur le capital de la société

a – Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 21 juin 2016 a décidé, dans sa quatrième résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende au titre de l'exercice 2015, en actions nouvelles de la Société, émises à une valeur de 18,90 euros chacune, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée générale annuelle, diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro supérieur.

Par décision du 13 juillet 2016, la gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 8 720 147 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 459 430 actions nouvelles et a, en conséquence, procédé à l'augmentation du capital social de la Société de 7 925 167,50 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 758 059,50 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 8 683 227 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 212 929 911,75 euros à 220 855 079,25 euros.

b – Réduction du capital social

L'Assemblée générale mixte du 21 juin 2016 a également décidé de réduire le capital social d'une somme de 92 823 149,25 euros pour le ramener de 220 855 079,25 euros à 128 031 930 euros. Cette réduction de capital a été réalisée par réduction de la valeur nominale unitaire des actions, ainsi ramenée de 17,25 euros à 10 euros. Le montant de cette réduction a été affecté au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 128 031 930 euros divisé en 12 803 193 actions de 10 euros de valeur nominale chacune.

5.3.2.5. Modifications de la composition du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ont pris acte, lors de la réunion du 6 décembre 2016, de la nomination par la société Suravenir, membre du Conseil de Monsieur Bernard Le Bras, en qualité de représentant permanent de Suravenir au Conseil, en remplacement de Monsieur Humbert de Fresnoye.

Par ailleurs, par lettre en date du 6 décembre 2016, Monsieur Thierry de Haynin a annoncé sa démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société à effet du 7 décembre 2016.

5.3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2016 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015, auquel viennent s'ajouter les SCI Cergy invest, Poitiers Invest Commerces 3,

Buchelay Invest, Lexy Park Invest, Champ d'Or Invest, Plérin Invest, Soyaux Invest, Bourg-en-Bresse Invest créées sur la période.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/16	% d'intérêt 31/12/15
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENCON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	-
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	-
SCI CERGY INVEST	818 681 959	Intégration globale	100,00 %	-
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	-
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 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ECULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/16	% d'intérêt 31/12/15
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GIFINVEST 2	437 734 718	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ECLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	50,00 %	50,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	-
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MELESSINVEST	441 124 146	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MONTFERMEILINVEST	434 810 735	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	017 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
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 INVEST	814 764 387	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERRIERES INVEST	432 144 459	Intégration globale	93,00 %	93,00 %
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLERIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	-
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	-
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT LO INVEST	480 310 630	Intégration globale	95,00 %	95,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCCV SALON DEVELOPPEMENT	814 068 201	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SHOPPING ENTREMBIERES	349 012 617	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SOYAUX INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	-
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDOEUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VILLE DU BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

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

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 quelle que soit leur probabilité de survenance.

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

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

5.4.2.2. Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3. Immeubles de placement

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

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

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

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 trois méthodes :

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

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

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

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

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

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

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

Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 23,0 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 21,5 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 du matériel de bureau et de l'informatique. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

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

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

5.4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ces actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme 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 en-cours

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

5.4.7. Clients, comptes rattachés

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de difficulté du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en 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.

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, nette des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

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

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

5.4.10.2. Instruments de couverture

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

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

5.4.11. Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1. Régime fiscal de groupe

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

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

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

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

5.4.11.2. Imposition différée

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

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

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce 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 éléments du résultat opérationnel, non liés directement à l'exploitation courante du fait de leur importance relative, sont enregistrés en « autres produits et charges opérationnels ».

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.

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

Les passifs rendus exigibles par le classement d'actifs en actifs destinés à être cédés sont reclassés en dette courante.

5.5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

5.5.1. Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 6 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2016).

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

5.5.2. Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 28,7 millions d'euros dont 19,4 millions d'euros de capital. Au 31 décembre 2016, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 22,1 millions d'euros de capital.

Au 31 décembre 2016, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 44,4 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'intérêt et les cours de change, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

5.5.3.1. Risque de taux d'intérêt

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

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des

taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, certaines sociétés du Groupe ont emprunté à taux variable et utilisent des instruments financiers (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 31/12/16

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et en-cours de CBI	153 671	178 270	331 941

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 123,3 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.4.

Au 31 décembre 2016, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 55,0 millions d'euros représentant 17 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2016, 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 0,6 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 Groupe évolue sur un seul secteur géographique et le reporting de gestion se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

5.7. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

5.7.1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

5.7.2. Évaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2016 d'une expertise réalisée par un nouvel expert. Le changement de l'expert a été effectué afin de respecter les règles de transparence dans l'évaluation des actifs des foncières cotées qui recommandent le changement des experts tous les 3 ans. La société DTZ - qui a fusionné avec Cushman & Wakefield et a adopté son nom - a été sélectionnée sur appel d'offres lancé auprès de 3 sociétés d'expertise, pour une durée de 3 ans.

Bien que les deux sociétés soient maintenant regroupées sous la même enseigne, il est précisé que de nouvelles équipes sont en charge de l'expertise du patrimoine du Groupe.

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

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

Taux de capitalisation (sur valorisation hors droits)

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,3 %	5,9 %	12,3 %
Bureaux et activité	9,8 %	9,3 %	9,4 %	10,7 %
Total	7,3 %	7,4 %	5,9 %	12,3 %

Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) à périmètre constant.

5.7.3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

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

5.8.1. Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/16	606 005
Acquisitions ⁽¹⁾	45 161
Cessions ⁽²⁾	(11 970)
Reclassement	295
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(10 880)
Effet juste valeur (résultat)	1 759
Solde net au 31/12/16	630 370

(1) Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Provins, Champniers, Cognac, Loches, Lempdes, Poitiers Invest Commerces 3, Buchelay et Le Vigen.

(2) Correspond aux immeubles de Chasseneuil du Poitou, Melessinvest, Quetigny et Puilboreau Cultura.

(3) Correspond aux immeubles Epagny Cultura, Blagnac Alizés et Quetigny/Mash.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/15	510 242
Acquisitions ⁽¹⁾	39 253
Cessions ⁽²⁾	(850)
Reclassement en provenance des actifs 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 01/01/16	-
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	10 880
Solde net au 31/12/16	10 880

(1) Correspond aux immeubles Epagny Cultura, Blagnac Alizés et Quetigny/Mash

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/15	860
Reclassement en provenance des actifs destinés à être cédés ⁽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 a été calculé par différence entre :

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

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

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

Au cours de l'année 2016, l'écart d'acquisition relatif aux sociétés ayant opté pour le régime SIIC sur la période a été intégralement déprécié (0,2 million d'euros).

5.8.2.2. Écart d'acquisition Groupe Sepric

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

En milliers d'euros	Variation
Solde au 01/01/16	299
Dépréciation ⁽¹⁾	(182)
Solde net au 31/12/16	117
Au 31/12/16	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 167)
Valeur nette comptable au 31/12/16	117

En milliers d'euros	Variation
Solde au 01/01/15	393
Dépréciation ⁽²⁾	(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

(1) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Paradis 2 et Montfermeil invest dans le cadre du passage SIIC.

(2) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Melessinvest et Tourinvest 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 01/01/16	172	-	(166)	6
Augmentations	1	-	-	1
Amortissements	-	-	(2)	(2)
Solde au 31/12/16	173	-	(168)	5

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 comptabilisées 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	
	actif	passif		actif	passif
Solde net au 01/01/16	5 349	(9 705)	Solde net au 01/01/15	5 332	(9 530)
Dividendes	(346)	-	Dividendes	(341)	-
Quote part de résultat net	543	(1 022)	Quote part de résultat net	358	(435)
Augmentation de capital	-	1 950	Augmentation de capital	-	260
Solde net au 31/12/16	5 547	(8 777)	Solde net au 31/12/15	5 349	(9 705)

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

	31/12/16	31/12/15
Actifs non courants	86 045	88 807
Actifs courants	5 871	5 996
Total actifs	91 916	94 802
Capitaux propres	(24 377)	(23 663)
Passifs non courants	108 431	111 133
Passifs courants	7 862	7 332
Total passifs	91 916	94 802
Loyers nets	3 142	3 385
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(2 941)	(968)
Résultat net	(956)	(157)

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 01/01/16	4 770	10 379	-	15 149
Augmentations ⁽¹⁾	1 510	257	88	1 855
Reclassement	(151)	-	-	(151)
Diminutions	(1)	-	-	(1)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	143	143
Solde au 31/12/16	6 128	10 636	231	16 995

*(1) Correspond aux dépôts de garanties versés dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction.**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 01/01/16	120	24	517	661
Augmentations	-	430	1	431
Reclassement	-	(12)	(14)	(26)
Diminutions	(120)	(384)	-	(504)
Solde au 31/12/16	(0)	58	504	562

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*

	31/12/16	31/12/15
Brut	400	400
Provisions	-	-
Total net	400	400

5.8.8. Note 8 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
Brut	21 238	19 122
Provisions	(3 133)	(2 483)
Total net	18 105	16 639

Le solde de créances clients inclut notamment des factures non encore émises (pour 1,8 million d'euros au 31 décembre 2016).

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 2,0 %.

5.8.9. Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
Avances et acomptes versés	511	1 708
Personnel et comptes rattachés	1	-
Créances fiscales et sociales	1 919	4 957
TVA sur immobilisations	445	665
Fournisseurs débiteurs	11	28
Charges constatées d'avance	346	383
Autres créances	647	1 672
Total valeur brute	3 880	9 413
Provisions sur autres créances	-	(14)
Total net des autres créances	3 880	9 399

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>	31/12/16	31/12/15
Valeurs mobilières de placement	-	3 602
Disponibilités	44 506	42 309
Trésorerie et équivalents (actifs)	44 506	45 911
Concours bancaires courants	(116)	(212)
Total (net actif/passif)	44 390	45 699

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 31/12/14	12 103 311	17,25	208 782	16 119	224 901
Augmentation de capital en rémunération des apports des titres Alençon Ouest le 06/02/2015	190 487	-	3 286 ⁽¹⁾	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	(257)	63 313
Solde au 31/12/15	12 343 763	17,25	212 930	10 514	223 444
Distribution de dividendes	-	-	-	(9 432)	(9 432)
Solde au 31/12/16	12 343 763	17,25	212 930	1 082	214 012
Distribution de dividendes	-	-	-	(9 432)	(9 432)
Création de titres le 19/07/2016	459 430	-	7 925	758	8 683
Réduction de la valeur nominale des titres le 20/07/2016	-	(7,25)	(92 823)	92 823	-
Solde au 31/12/16	12 803 193	10,00	128 032	94 663	222 695

(1) Montant de l'augmentation de capital net de frais.

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 01/01/16	59 803	165 680	-	-	62 845	-	-	5 190	293 518
Augmentations	-	43 584 ⁽¹⁾	-	-	1 608 ⁽²⁾	-	-	-	45 192
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	228	228
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(1 880) ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	(1 880)
Reclassement courant/non courant	-	(11 817)	-	-	(9 310)	-	-	(70)	(21 196)
Solde au 31/12/16	59 803	195 568	-	-	55 143	-	-	5 348	315 862

(1) 39,8 millions d'euros de nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement d'acquisitions au cours de la période (Arcinvest, Cognac, Loches, Poitiers Invest Commerces 3, Lempdes, Buchelay et Le Vigen). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 3,8 millions d'euros sur les financements de Rochambly, Champniers, Salon Invest, Puymaret, Epagny et Ecully.

(2) Correspond à l'acquisition du crédit-bail Provins.

(3) Dette d'1,9 million d'euros reclassée en passifs liés à des actifs destinés à être cédés sur Quetigny/Mash.

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 (Frouard, Ecully, Perpignan et Mulhouse). De nouveaux emprunts et des tirages complémentaires ont également été effectués pour le financement de travaux pour 11,5 millions d'euros (Champniers, Salon, Epagny et La Rochelle). Ville-du-Bois, Saint Lo et Istres ont émis 26,8 millions de dettes dans le cadre de leur refinancement.

5.8.12.2 Emprunts et dettes financières courantes – variation par nature

En milliers d'euros	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 01/01/16	361	9 877	-	-	9 207	212	14 832	-	34 489
Augmentations	355	6 537 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	6 892
Diminutions	(361)	(10 052)	-	-	(9 823)	(96)	(13 355)	-	(33 687)
Reclassement en Passifs liés à des actifs destinés à être cédés		(5 800) ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	(5 800)
Reclassement courant/ non courant	-	11 817			9 310	-	-	70	21 196
Solde au 31/12/16	355	12 379	-	-	8 693	116	1 477	70	23 090

(1) Dont 5,8 millions d'euros souscrits sur la période et reclassés en passifs liés à des actifs destinés à être cédés sur l'actif Epagny Cultura.

En milliers d'euros	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)

En milliers d'euros	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 01/01/16	60 164	175 557	-	-	72 052	212	14 832	5 190	328 007
Augmentations	355	50 121	-	-	1 608	-	-	-	52 084
Diminutions	(361)	(10 052)	-	-	(9 823)	(96)	(13 355)	-	(33 687)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	228	228
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(7 680)	-	-	-	-	-	-	(7 680)
Solde au 31/12/16	60 158	207 946	-	-	63 837	116	1 477	5 418	338 952

En milliers d'euros	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

<i>En milliers d'euros</i>	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant notionnel	Montant couvert au 31/12/16	CRD au 31/12/16	CRD au 31/12/15	Taux de référence	J.V. ⁽¹⁾ 31/12/16	J.V. ⁽¹⁾ 31/12/15
Type de contrat										
Collar à barrières	28/09/06	29/09/06	30/09/16	-	-	-	1 991	E3M	-	(54)
Collar à barrières	02/08/06	02/01/07	02/01/17	2 587	2 587	2 743	3 193	E3M	(26)	(143)
Collar à barrières	28/04/16	09/05/16	08/05/23	18 110	18 110	18 110	-	E3M	137	-
SWAP	01/07/11	02/07/16	01/07/16	-	-	-	8 955	E3M	-	(202)
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	8 273	8 273	8 273	-	E3M	93	-
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	40 000	40 000	40 000	40 000	E3M	(1 334)	(1 067)
FLOOR	17/01/12	17/01/12	30/12/16	-	-	-	3 715	E3M	-	(58)
SWAP	17/01/12	17/01/12	30/12/16	-	-	-	-	E3M	-	(36)
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	14 562	14 562	19 242	20 201	E3M	(522)	(407)
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	14 562	14 562	19 242	20 201	E3M	(2 123)	(2 008)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	2 483	2 483	2 486	2 662	E3M	(94)	(45)
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	2 782	2 771	2 771	3 056	E3M	(97)	(60)
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	3 747	7 493	7 493	8 038	E3M	(176)	(209)
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19	3 747	7 493	7 493	8 038	E3M	(176)	(229)
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	6 185	6 069	6 069	6 526	E3M	(140)	(20)
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 891	1 891	5 933	6 157	E3M	(37)	15
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	7 286	7 286	7 286	7 859	E3M	(272)	(148)
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	2 138	2 138	2 138	2 349	E3M	(85)	(61)
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 880	1 880	1 880	2 036	E3M	(88)	(60)
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 867	1 867	1 867	2 018	E3M	(69)	(37)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 642	1 642	1 642	1 768	E3M	(111)	(30)
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 438	1 438	2 941	3 394	E3M	25	(1)
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	1 472	1 472	1 472	1 590	E3M	(27)	(2)
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	1 346	1 346	3 465	3 876	E3M	(23)	(2)
Tunnel	03/08/11	05/08/11	05/08/16	-	-	-	-	E3M	-	(124)
Swap	16/01/12	30/03/12	31/03/17	10 000	-	-	-	E3M	(44)	(202)
Total				133 437	123 309	135 811	129 384		(5 187)	(5 190)

(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 enregistrée au compte de résultat en 2016 est une perte de 0,08 million d'euros (contre un produit de 1,24 million d'euros en 2015).

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 7.3.

Au 31/12/16

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	16 764	-	-	231	-	16 995
Total actifs financiers non courants		16 764	-	-	231	-	16 995
Actifs financiers	6	562	-	-	-	-	562
Clients et comptes rattachés	8	18 105	-	-	-	-	18 105
Autres créances et comptes de régularisation	9	3 880	-	-	-	-	3 880
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	44 506	-	-	-	-	44 506
Total actifs financiers courants		67 053	-	-	-	-	67 053
Total actif		83 817	-	-	231	-	84 048
Emprunts et dettes financières	12.1	-	310 514	-	5 348	-	315 862
Dépôts de garantie	13	-	5 981	-	-	-	5 981
Total passifs non courants		-	316 495	-	5 348	-	321 843
Emprunts et dettes financières	12.2	-	23 090	-	-	-	23 090
Dettes fournisseurs	17	-	5 667	-	-	-	5 667
Autres dettes	18	-	14 731	-	-	-	14 731
Total passifs courants		-	43 488	-	-	-	43 488
Total passif		-	359 983	-	5 348	-	365 331

Au 31/12/15

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	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>	31/12/16	<i>En milliers d'euros</i>	31/12/15
Entre 0 et 1 an	21 428	Entre 0 et 1 an	19 445
Entre 1 et 5 ans	151 862	Entre 1 et 5 ans	136 504
À plus de 5 ans	158 652	À plus de 5 ans	151 824
Total	331 941	Total	307 773
dont		dont	
31/12/17	21 428	31/12/16	19 445
31/12/18	22 760	31/12/17	19 795
31/12/19	42 547	31/12/18	21 008
31/12/20	56 871	31/12/19	40 733
31/12/21	29 684	31/12/20	54 968
après le 31/12/22	158 652	après le 31/12/21	151 824
Total	331 941	Total	307 773

5.8.12.7. Endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16	31/12/15
Emprunts obligataires	59 803	59 803
Emprunts auprès des établissements de crédit	207 459	175 309
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	63 837	72 052
Intérêts courus sur emprunts	842	609
Instruments de couverture	5 348	5 190
Découverts bancaires	116	212
Comptes courants passifs financiers	1 477	14 832
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	7 680	-
Total des dettes financières	346 562	328 007
Trésorerie active	44 506	45 911
Instruments financiers actifs	231	-
Comptes courants actifs financiers	11 140	10 896
Total de l'endettement net	290 684	271 200

5.8.13. Note 13 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total	<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/16	5 810	Situation au 01/01/15	4 652
Augmentations	410	Augmentations	504
Diminutions	(239)	Diminutions	(130)
Variation de périmètre	-	Variation de périmètre	784
Solde au 31/12/16	5 981	Solde au 31/12/15	5 810

5.8.14. Note 14 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/16	Résultat	31/12/16
Déficits reportables activés	1 012	(333)	679
Immeubles de placement et crédit-bail	(4 031)	2 610	(1 421)
Ecart d'évaluation (marges en stock)	(750)	211	(539)
Limitation des impôts différés actifs	(261)	123	(138)
Autres retraitements	(2)	(0)	(2)
Total des impôts différés	(4 032)	2 611	(1 421)
Dont :			
Impôts différés passifs	(4 032)	2 611	(1 421)
Impôts différés actifs	-	-	-

En milliers d'euros	01/01/15	Résultat	31/12/15
Déficits reportables activés	1 368	(356)	1 012
Immeubles de placement et crédit-bail	(10 350)	6 319	(4 031)
Instruments financiers	13	(13)	-
Ecart d'évaluation (marges en stock)	(1 136)	386	(750)
Limitation des impôts différés actifs	(282)	21	(261)
Autres retraitements	(14)	12	(2)
Total des impôts différés	(10 401)	6 369	(4 032)
Dont :			
Impôts différés passifs	(10 517)	6 485	(4 032)
Impôts différés actifs	116	(116)	-

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés passifs proviennent principalement de la différence entre la valeur comptable et la valeur fiscale des immeubles. Lors de leur entrée dans le régime SIIC, ces passifs d'impôts différés sont entièrement repris en résultat.

Au 31 décembre 2016, le montant des déficits reportables non activés s'élève à 2,2 millions d'euros.

5.8.15. Note 15 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Produits constatés d'avance	-	7
Provisions pour retraites	37	38
Autres provisions ⁽¹⁾	8 777	9 705
Exit Tax (part > 1 an)	2 447	3 192
Total	11 261	12 942

(1) Cf. note 4.

5.8.16. Note 16 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Dettes sociales	160	200
Impôts sur les bénéfices ⁽¹⁾	324	1 002
Exit Tax (part < 1 an)	1 917	1 576
Autres dettes fiscales	4 438	4 150
Total	6 839	6 928

(1) Paradis 2 suite à la levée d'option anticipée du crédit-bail lui ayant permis d'intégrer le secteur exonéré SIIC.

5.8.17. Note 17 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Dettes fournisseurs	2 962	3 156
Dettes sur acquisitions d'imm. corporelles	2 705	6 419
Total	5 667	9 575

5.8.18. Note 18 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Clients créditeurs	2 516	979
Dividendes à payer	-	2 271
Provisions courantes	738	508
Autres dettes d'exploitation	170	169
Autres dettes hors exploitation	387	227
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	10 920	10 968
Total	14 731	15 122

(1) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2017.

5.8.19. Note 19 : Revenus locatifs

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Loyers bruts ⁽¹⁾	40 879	34 437
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	506	486
Total	41 385	34 923

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.20. Note 20 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Charges locatives et taxes non récupérées	(1 417)	(832)
Total	(1 417)	(832)

5.8.21. Note 21 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Pertes sur créances irrécouvrables	(374)	(305)
Dotations provisions clients	(990)	(679)
Reprises provisions clients	340	368
Produits et charges de gestion courante	(340)	(120)
Autres charges sur immeubles	(1 364)	(736)

5.8.22. Note 22 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Honoraires comptables	(401)	(339)
Honoraires juridiques	(436)	(183)
Honoraires asset management	(1 409)	(1 168)
Honoraires divers	(788)	(820)
Services bancaires	(187)	(251)
Rémunération de la gérance	(220)	(213)
Autres charges	(817)	(611)
Impôts et taxes	(150)	(154)
Total	(4 408)	(3 739)

5.8.23. Note 23 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Rémunération du personnel	(474)	(659)
Charges de sécurité sociale	(226)	(422)
Autres charges de personnel	10	-
Total	(690)	(1 081)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2016 est de neuf salariés, dont sept au sein de la société Groupe Sepric 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 31/12/16	12 mois 31/12/15
Résultat sur cession des participations	2	-
Résultat sur cession d'immobilisations	240	6
Dépréciation des écarts d'acquisition	(182)	(95)
Coût de levée d'option anticipée sur contrat de crédit-bail	(157)	(1 281)
Autres produits et charges opérationnels	(191)	(460)
Total	(288)	(1 830)

5.8.25. Note 25 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Immeubles de placement	1 759	4 826
Total	1 759	4 826

5.8.26. Note 26 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Total des prod. de trésorerie et équivalents	139	352
- Intérêts sur opérations de financement	(10 090)	(9 912)
- Produits financiers	412	1 419
- Intérêts en comptes courants	(62)	(135)
- Agios	(1)	(11)
Total des coûts de l'end. financier brut	(9 741)	(8 639)
Total endettement financier net	(9 602)	(8 287)

5.8.27. Note 27 : Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(85)	1 245
Autres produits financiers	5	6
Dotation aux provisions sur actifs financiers	-	(2)
Total	(80)	1 249

5.8.28. Note 28 : Impôts sur les résultats**5.8.28.1. Ventilation entre impôts différés et impôts exigibles au compte de résultat**

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Impôts exigibles (courants)	(1 572)	(4 056)
Impôts différés	2 611	6 370
Total	1 039	2 314

Au 31 décembre 2016, la charge d'impôt courant inclut un montant d'Exit Tax de 1,19 million d'euros contre 2,77 millions d'euros au 31 décembre 2015.

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.

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 925	26 624
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 545 660	12 287 257
Résultat de base par action (€ par action)	2,07 ⁽¹⁾	2,17 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 19 juillet et le 20 juillet 2016 (cf. Note 11).

(2) 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).

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 résulteraient des actions gratuites ayant un effet potentiellement dilutif.

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 925	26 624
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	12 545 660	12 287 257
Résultat de base par action (€ par action)	2,07 ⁽¹⁾	2,17 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 19 juillet et le 20 juillet 2016 (cf. Note 11).

(2) 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).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2016 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Actions	12 803 193	12 343 763
Actions gratuites	-	-
Actions propres	(6 903)	(9 227)
Total	12 796 290	12 334 536

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	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾	CRD ⁽²⁾
Créancier	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		au 31/12/16	au 31/12/15
CIC	2 832	315	3 147	4 468	-	4 468	7 615	6 516	4 242
Caisse d'Épargne	26 593	604	27 196	11 082	1 434	12 517	39 713	32 217	22 029
SMC	5 420	924	6 344	-	-	-	6 344	4 083	4 433
BPI	37 886	572	38 459	4 729	-	4 729	43 187	37 158	31 164
Crédit Agricole	36 241	113	36 354	17 612	677	18 289	54 643	49 131	25 996
Société Générale	-	-	-	-	-	-	-	-	56
Banque Populaire	11 420	1 070	12 490	4 810	-	4 810	17 300	14 039	12 625
Banque cantonale de Genève	2 504	501	3 004	3 996	-	3 996	7 001	5 933	6 157
BNP Paribas	9 450	-	9 450	-	-	-	9 450	9 055	8 968
Locindus	2 200	220	2 420	9 382	938	10 320	12 740	10 742	10 742
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	40 000	40 000
Total	161 465	6 271	167 735	78 579	5 300	83 879	251 614	208 874	166 412

(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 31/12/16	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/15
Cession de loyers/daily	25	179 593	24	183 863
Délégations des loyers de sous-location	9	27 941	8	28 438
Nantissement du CBI	10	55 559	9	52 172
Nantissement sur emprunts	7	52 143	6	47 505

Par ailleurs, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 73,4 millions d'euros au 31 décembre 2016, 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 2016.
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 3,4 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 2016
- 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 2016.

5.8.30.2. Droit de préférence et options d'achat accordées aux locataires

La société Arcinvest a consenti à deux de ses locataires un droit de préférence pour la location du local voisin dans le cas où celui-ci venait à se libérer.

La société Arcinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente. Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de vente de l'immeuble entier appartenant au bailleur.

La société 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 Sepric Réalisations a consenti à son locataire une option d'achat sur le local qu'il occupe. Cette option est valable deux ans à partir de la mise en location du local concerné.

5.9.30.3. Garanties reçues**5.9.30.3.1 CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE***En milliers d'euros*

	Nb de baux concernés	Loyers 2016 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2015 annualisés
Cautions locatives	95	14 112	99	14 241

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 95 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 14.1 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 31/12/16	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/15
Cautionnement/garantie sur CBI	3	11 275	10	17 008
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	2	3 385
Total	3	11 275	12	20 393

Au 31 décembre 2016, 3 contrats de crédit-bail font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie, pour un montant restant à devoir de 11,3 millions d'euros.

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

5.8.30.4. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2016, 37 928 actions ont été échangées (17 802 entrées vs. 20 126 sorties). Le nombre d'actions auto détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 6 903 au 31 décembre 2016.

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 de Groupe Duval (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 Duval Développement, promoteur des opérations de Salon-de-Provence, Cognac et Champniers.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 4,3 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 14,7 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 Groupe Duval, pour un total de 0,01 million d'euros en 2016.

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 2016.

5.9.31.2. Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2016, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,32 million d'euros (contre 0,24 million d'euros en 2015) ;
- assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,08 million d'euros ;
- assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,12 million d'euros (contre 0,07 million d'euros en 2015) ;
- 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 1,55 million d'euros sur l'exercice (contre 1,34 million d'euros en 2015). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail ;

- prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du revenu locatif HT soit 1,40 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,17 million d'euros en 2015) ;
- assistance technique en matière de gestion property pour Groupe Sepric pour une rémunération correspondante à 0,17 million sur l'exercice (convention mise en place en 2016).

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 2016 (contre 0,22 million d'euros en 2015) et à hauteur de 0,41 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 euros 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

Par décisions en date du 7 mars 2017, le Conseil de surveillance a procédé aux cooptations de quatre nouveaux membres du Conseil de surveillance, Mesdames Aurélie Tristant et Margaux Graff, ainsi que la société Eurepa Dev SA représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely et la société BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe, en remplacement de membres démissionnaires

5.8.33. Note 33 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/16						31/12/15					
	Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac		Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac	
CAC, certification et examen des comptes												
- Patrimoine & Commerce	97	89 %	91	87 %	0 %		103	95 %	90	91 %	9	46 %
- Filiales consolidées	3	3 %	6	6 %	1	100 %	5	5 %	6	6 %	10	54 %
Autres interventions diligences directement liées												
- Patrimoine & Commerce	9	8 %	8	8 %	-	0 %	1	1 %	1	1 %	-	0 %
- Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	2	2 %	-	0 %
Total	109	100 %	105	100 %	1	100 %	108	100 %	99	100 %	19	100 %

5.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 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 l'élément suivant :

- 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 2016.

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 2017

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners – Groupe Avvens

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Jean-Pierre Epinat
Associé



6

COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1. Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2016.....	96	6.5. Annexes aux comptes sociaux annuels	100
6.2. Faits significatifs	97	6.6. Date des dernières informations financières.....	107
6.3. Règles et méthodes comptables	99	6.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels.....	107
6.4. Informations complémentaires	100		

6.1. COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016

6.1.1. Bilan au 31 décembre 2016

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/16	Net 31/12/15
Immobilisations incorporelles	33 689	(11)	33 678	63 712
Immobilisations corporelles	49 683	(9 450)	40 233	15 935
Participations	132 551	(11 476)	121 074	121 158
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	8 180	-	8 180	1 222
Actif immobilisé	224 102	(20 937)	203 165	202 026
Avances et acomptes versés sur commandes	2 174	-	2 174	4 639
Créances clients et comptes rattachés	3 256	(592)	2 664	2 597
Autres créances	97 489	(2 508)	94 980	101 977
Valeur mobilières de placement	-	-	-	3 596
Disponibilités	40 388	-	40 388	38 002
Charges constatées d'avance	95	-	95	76
Frais d'émission d'emprunts à étaler	127	-	127	162
Total actif	367 631	(24 038)	343 594	353 077

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Net 31/12/16	Net 31/12/15
Capital social ou individuel versé	128 032	212 930
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	94 663	10 514
Ecart de réévaluation	10 996	10 999
Réserve légale	1 462	1 298
Report à nouveau	6	7
Résultat de l'exercice	1 089	3 288
Situation nette	236 248	239 037
Provisions réglementées	1 205	890
Capitaux propres	237 453	239 926
Provisions pour risques et charges	49	586
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts obligataires	60 355	60 361
Emprunts et dettes financières divers	14 930	17 415
Dettes financières	75 285	77 777
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	569	449
Dettes fiscales et sociales	1 656	2 188
Dettes sur immobilisations	88	-
Autres dettes	26 149	29 893
Dettes diverses	28 462	32 531
Produits constatés d'avance	2 345	2 257
Total des dettes	106 141	113 150
Total passif	343 594	353 077

6.1.2. Compte de résultat au 31 décembre 2016

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/16	12 mois 31/12/15
Chiffre d'affaires net	10 984	11 089
Reprise s/provisions et transferts de charges	34	14
Autres produits	6	90
Produits d'exploitation	11 024	11 193
Charges externes	(6 429)	(7 138)
Impôts, taxes et versements assimilés	(997)	(868)
Charges de personnel	(205)	(200)
Dotation d'exploitation	(774)	(983)
Autres charges d'exploitation	(758)	(666)
Charges d'exploitation	(9 162)	(9 856)
Résultat d'exploitation	1 862	1 337
Produits financiers de participation	595	2 673
Autres intérêts et produits assimilés	6 932	6 889
Reprise s/provisions et transferts de charges	546	439
Produits sur cessions VMP	132	348
Produits financiers	8 204	10 349
Dotations financières amort. et prov.	(4 458)	(2 452)
Intérêts et charges assimilés	(4 050)	(5 556)
Charges financières	(8 508)	(8 008)
Résultat financier	(304)	2 341
Résultat courant avant impôts	1 558	3 678
Produits exceptionnels	940	5
Charges exceptionnelles	(1 409)	(332)
Résultat exceptionnel	(469)	(327)
Impôts sur les bénéfices	-	(63)
Bénéfice ou perte	1 089	3 288

6

6.2. FAITS SIGNIFICATIFS

6.2.1. Principaux événements

6.2.1.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a continué son développement en procédant à plusieurs acquisitions :

- un retail park de 3 240 m², composé de deux bâtiments, situé à Provins (77), implanté route de Champbenoist, et loué à 100% à 4 locataires dont Décathlon et Orchestra.

6.2.1.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a procédé à la cession de plusieurs actifs non stratégiques, à Chasseneuil-du-Poitou (86).

6.2.1.3. Opérations sur le capital de la société

a - Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 21 juin 2016 a décidé, dans sa quatrième résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende au titre de l'exercice 2015, en actions nouvelles de la Société, émises à une valeur de 18,90 euros chacune,

correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée générale annuelle, diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro supérieur.

Par décision du 13 juillet 2016, la gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 8 720 147 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 459 430 actions nouvelles et a, en conséquence, procéder à l'augmentation du capital social de la Société de 7 925 167,50 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 758 059 50 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 8 683 227 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 212 929 911,75 euros à 220 855 079,25 euros.

b - Réduction du capital social

L'Assemblée générale mixte du 21 juin 2016 a également décidé de réduire le capital social d'une somme de 92 823 149,25 euros pour le ramener de 220 855 079,25 euros à 128 031 930 euros. Cette réduction

de capital a été réalisée par réduction de la valeur nominale unitaire des actions, ainsi ramenée de 17,25 euros à 10 euros. Le montant de cette réduction a été affecté au compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 128 031 930 euros, divisé en 12 803 193 actions de 10 euros de valeur nominale chacune.

6.2.1.4. Modifications de la composition du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ont pris acte, lors de la réunion du 6 décembre 2016, de la nomination par la société Suravenir, membre du Conseil de Monsieur Bernard Le Bras, en qualité de représentant permanent de Suravenir au Conseil, en remplacement de Monsieur Humbert de Fresnoye.

Par ailleurs, par lettre en date du 6 décembre 2016, Monsieur Thierry de Haynin a annoncé sa démission de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société à effet du 7 décembre 2016.

6.2.2 Élargissement du patrimoine immobilier

6.2.2.1. Acquisitions et projets

En date du 22 mars 2016, Patrimoine & Commerce a acquis un retail park à Provins (77) composé de deux bâtiments, pour une surface totale de 3 540 m². Il est loué à 100 % à Décathlon, Orchestra, Kisly et Générale d'Optique. Les actifs se situent au cœur de la zone de Champbenoist. Ce pôle commercial s'articule autour d'un hypermarché Leclerc de 6 300 m², principale locomotive de la zone. La zone accueille de nombreux commerces et grandes surfaces spécialisées telles que But, Gamm vert et La Grande Récré.

6.2.2.2. Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Patrimoine & Commerce a procédé à la cession d'un actif non stratégique, à Chasseneuil-du-Poitou (86).

6.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

6.3.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 modifié par le RANC 2016-07 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 2016 au 31 décembre 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

6.3.2. Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des avoirs et escomptes obtenus.

6.3.2.1. Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2016 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des malis techniques de fusion relatifs au coût d'entrée des contrats de crédit-bail.

La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

6.3.2.2. Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2016 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des malis techniques de fusion des différents actifs.

En cas d'acquisition d'un immeuble neuf, la valeur de celui-ci (hors valeur du terrain) est amortie en général sur 40 ans pour le gros œuvre (65 % de la valeur), 20 ans pour la façade (10 % de la valeur), 15 ans pour les installations générales (15 % de la valeur) et 7 ans pour l'agencement (10 % de la valeur). 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.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de l'immeuble augmenté de l'affectation du mali technique est inférieure à la valeur nette comptable.

Les actifs corporels font l'objet d'une expertise réalisée par le Cabinet Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France. L'approche de l'expert combine plusieurs méthodes : méthode par capitalisation des revenus, comparables et actualisation des flux de trésorerie.

6.3.2.3. Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions en vigueur. Par exception, lors du passage SIIC au 1^{er} juillet 2011, la société a réévalué tous les titres qu'elle détenait à cette date selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues.

Les titres de participations détenus par Patrimoine & Commerce correspondent principalement à des filiales détenant directement ou indirectement des actifs et droits immobiliers relatifs à des biens commerciaux. Ces actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation par un expert indépendant chaque semestre.

A la date de clôture, la société examine la valeur de l'investissement net réalisé dans chaque filiale, qui comprend les titres de participation, les prêts et créances rattachées et les avances en compte courant accordées. La société identifie les événements, internes ou externes, qui indiqueraient que l'investissement a perdu de la valeur et compare, pour chaque filiale, la valeur nette comptable de l'investissement avec sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon la méthode d'évaluation considérée comme étant la plus adaptée à la situation de chaque filiale (notamment actif net comptable ou flux prévisionnels de trésorerie).

La différence entre l'investissement net et la valeur d'utilité fait l'objet d'une dépréciation imputée prioritairement aux titres de participation puis aux prêts et créances rattachées et, le cas échéant, aux avances en compte courant. Si la valeur d'utilité est négative, une provision pour risque peut venir en complément.

Les dividendes provenant de titres de participation sont enregistrés dans les produits financiers.

Les autres immobilisations financières comprennent les avances preneur des différents contrats de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion des titres détenus.

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 à la clôture est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.3.3. Provision pour risques

La variation de valorisation des instruments financiers de couverture non rattachés à un financement passe par la constatation d'une provision pour risque à hauteur des pertes latentes (variation de valeur Mark To Market de ces instruments communiquée par les banques).

Une provision est constituée à la clôture de l'exercice pour les engagements de retraite.

6.3.4. Comptes courants attachés aux titres de participation

La société a conclu avec presque toutes ses filiales une convention de centralisation et de gestion de trésorerie. Les avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur sont présentés au passif dans la rubrique « Autres dettes ».

6.3.5. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6.3.6. Placements et dépôts à terme

Les montants déposés sur les différents comptes bancaires produisent des intérêts trimestriels.

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2016.

La valeur des dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés. Les dépôts à terme apparaissent au bilan dans la trésorerie car ils ne sont pas bloqués.

6.3.7. Augmentation de capital

L'augmentation de capital de l'exercice résulte du paiement d'une partie des dividendes en actions. 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.

6.3.8. 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.

6.3.9. 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.

6.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.4.1. Effectifs

A ce jour, Patrimoine & Commerce SCA emploie deux personnes.

6.4.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société est composé essentiellement de revenus locatifs et de l'ensemble des prestations assurées aux filiales (honoraires de caution et honoraires d'assistance comptable et juridique).

6.4.3. Rémunération des mandataires sociaux

6.4.3.1. Rémunération de la gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée de l'exercice 2016 à hauteur de 0,22 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 2016. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,4 million d'euros.

6.4.3.2. Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,16 million d'euros.

6.4.4. Événements post-clôture

Par décisions en date du 7 mars 2017, le Conseil de surveillance a procédé aux cooptations de quatre nouveaux membres du Conseil de surveillance, Mesdames Aurélie Tristant et Margaux Graff, ainsi que la société Eurepa Dev SA représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely et la société BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe, en remplacement de membres démissionnaires.

6.5. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.5.1. État des immobilisations

En milliers d'euros	Valeur début d'exercice	Augmentation	Affec mali technique	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	11	182	-	-	192
Mali technique ⁽¹⁾	63 712	-	(30 216)	-	33 496
Immobilisations incorporelles	63 722	182	(30 216)	-	33 689
Terrains	4 920	540	-	(253)	5 206
Constructions	19 994	1 521	-	(1 132)	20 384
Autres immobilisations corporelles	167	73	-	-	240
Matériel bureau - informatique	2	-	-	-	2
Mali technique ⁽¹⁾	-	-	23 851	-	23 851
Immobilisations Corporelles	25 083	2 134	23 851	(1 385)	49 683
Participations	130 684	1 958	-	(92)	132 551
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	1 225	1 578	-	(987)	1 816
Mali technique ⁽¹⁾	-	-	6 364	-	6 364
Immobilisations Financières	131 909	3 536	6 364	(1 078)	140 731
Total	220 714	5 851	-	(2 463)	224 102

(1) En accord avec la norme ANC règlement 2015-06 art. 12, le mali technique de fusion a été affecté aux différents actifs sous-jacents sur lesquels existent des plus-values latentes.

6.5.2. État des amortissements

En milliers d'euros	01/01/16	Dotation	Diminution	31/12/16
Terrains	-	-	-	-
Constructions	9 041	684	(407)	9 318
Installation technique, matériel...	106	25	-	131
Autres immobilisations corporelles	1	1	-	1
Total	9 148	710	(407)	9 450

6.5.3. État des provisions

En milliers d'euros	01/01/16	Dotation	Reprise	31/12/16
Amortissements dérogatoires	890	315	-	1 205
Provisions réglementées	890	315	-	1 205
Provisions de retraite	-	5	-	5
Provisions sur instruments de couverture	586	-	(543)	44
Provisions pour risques et charges	586	5	(543)	49
Provisions sur autres immobilisations financières	9 526	1 950	-	11 476
Autres immobilisations financières	3	-	(3)	-
Provisions sur comptes clients	568	24	-	592
Provisions sur comptes courants	(0)	2 508	-	2 508
Provisions pour dépréciation	10 097	4 483	(3)	14 577
Total	11 573	4 803	(546)	15 831

6.5.4. État des créances et dettes

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 CRÉANCES AU 31/12/16

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	8 179	416	7 764
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	772	772	-
Autres créances clients	2 485	2 485	-
État - Impôt sur les bénéfices	2	2	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	127	127	-
État - Divers	-	-	-
Groupe et associés	97 309	-	97 309
Débiteurs divers	50	50	-
Total de l'actif circulant	108 924	3 851	105 073
Charges constatées d'avance	95	95	-
Total	109 019	3 946	105 073

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 :				
* À 1 an maximum à l'origine	104	104	-	-
* À 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

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/16

En milliers d'euros	31/12/16	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	60 355	355	30 000	30 000
Auprès des établissements de crédit :				
* À 1 an maximum à l'origine	71	71	-	-
* À plus d'1 an à l'origine	14 029	2 488	8 336	3 205
Emprunts et dettes financières divers	829	-	829	-
Fournisseurs et comptes rattachés	569	569	-	-
Personnel et comptes rattachés	19	19	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	33	33	-	-
Etat-Impôt sur les bénéfices	869	759	110	-
Etat-Taxe sur la valeur ajoutée	662	662	-	-
Etat autres impôts, taxes et assimilés	73	73	-	-
Dettes sur immobilisations	88	88	-	-
Groupe et associés	27 791	-	-	27 791
Autres dettes	165	165	-	-
Produits constatés d'avance	2 345	2 345	-	-
Total	107 899	7 627	39 276	60 997

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/16	60 000	16 524
Souscription	-	-
Remboursements	-	(2 495)
Valeur brute au 31/12/16	60 000	14 029

6.5.5. Détail des charges à payer inclus dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Emprunts obligataires	355	361
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	35	45
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	287	410
Dettes fiscales et sociales	100	90
Autres dettes	432	350
Disponibilités, charges à payer	36	59
Total	1 245	1 315

6.5.6. Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Créances clients et comptes rattachés	200	209
Autres créances	1 695	1 424
Trésorerie	32	40
Total	1 927	1 673

6.5.7. Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	
Valeur brute au 01/01/16	162
Augmentation	-
Diminution	(35)
Valeur brute au 31/12/16	127

6.5.8. Charges et produits constatés d'avance

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/15
Charges constatées d'avance	95	76
Total charges constatées d'avance	95	76
Produits constatés d'avance	2 345	2 257
Total produits constatés d'avance	2 345	2 257

6.5.9. Composition du capital social

Au 31/12/16	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	12 343 763	17,25
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	459 430	17,25
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
- Réduction de la valeur nominale des actions		- 7,25
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	12 803 193	10,00

6.5.10. Variation des capitaux propres

<i>En milliers d'euros</i> Libellé du compte	A l'ouverture 01/01/16	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./reprise	Résultat 31/12/16	A la clôture
Capital versé	212 930	-	-	7 925	(92 823)	-	-	128 032
Primes d'émission, apports...	10 515	-	(9 432)	93 581	-	-	-	94 664
Écart réévaluation	10 999	-	-	-	-	(3)	-	10 996
Réserve légale	1 298	164	-	-	-	-	-	1 462
Report à nouveau	7	-	(7)	6	-	-	-	6
Résultat de l'exercice	3 288	(164)	(3 124)	-	-	-	1 089	1 089
Provisions réglementées	890	-	-	-	-	315	-	1 205
Total capitaux propres	239 927	-	(12 563)	101 512	(92 823)	312	1 089	237 453

6.5.11. Ventilation de l'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/16
Produit	-
Exit Tax	-
Impôts sur les bénéfices 31/12/16	-

6.5.12. Entreprises liées

<i>En milliers d'euros</i>	Liées	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la Société à un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Participations	113 809	7 196	-
Autres créances	93 357	1 175	-
Autres dettes	25 984	-	-
Produits financiers	6 856	632	-
Charges financières	5 368	-	-

6.5.13. Engagements hors bilan

6.5.13.1. 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	-	15 794	-	-	15 794
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	2 026	-	-	2 026
Total	-	17 820	-	-	17 820
Valeur nette	6 492	21 551	-	-	28 043
Redevances payées					
* cumuls exercices antérieurs	-	27 198	-	-	27 198
* dotations de l'exercice	-	3 411	-	-	3 411
Total	-	30 610	-	-	30 610
Redevances restant à payer					
* à 1 an au plus	-	3 318	-	-	3 318
* à 1 an et 5 ans au plus	-	12 900	-	-	12 900
* à + 5 ans	-	10 343	-	-	10 343
Total	-	26 560	-	-	26 560
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/16		3 487			3 487

6.5.13.2. Nantissements de titres

Sur les emprunts contractés, sept sociétés emprunteuses ont nanté leurs titres en garantie pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2016 de 52,1 millions d'euros.

Concernant les engagements en CBI, ces derniers sont garantis par le nantissement de titres et/ou CBI pour 10 sociétés pour un CRD au 31 décembre 2016 de 55,6 millions d'euros.

6.5.13.3. Cautionnements reçus

Au 31 décembre 2016, trois contrats de crédit-bail ou d'emprunt bénéficient d'un cautionnement et/ou garantie externe au Groupe.

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

6.5.13.4. 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 33,4 millions d'euros au 31 décembre 2016, font l'objet de covenants :

- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un en-cours global restant dû de 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2016, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60 %, condition respectée par Patrimoine & Commerce.

- 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 2016.

6.5.14. 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 31/12/16

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	9 227
Achats d'actions	17 802
Ventes d'actions	(20 126)
Détention à la clôture	6 903

6.5.15. Liste des filiales et participations

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2016	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	(29)	100 %	-	-	-	46	(10)
SARL Patrimoine & Commerce 2	2 220	(1 061)	100 %	2 856	-	-	11 039	(4 743)
SARL Aximur	13	(789)	100 %	10 473	10 473	-	498	189
SAS Antibes Invest	100	(2 878)	100 %	342	342	4 257	7 645	(1 567)
SCI Parigné Invest	1	-	100 %	1 848	1 848	825	-	29
SCI St Lô Invest	1	-	95 %	2 920	2 920	719	275	286
SCI Gifinvest 2	1	-	100 %	744	744	85	224	32
SCI Melessinvest	1	-	100 %	480	480	57	-	693
SCI Rochambly Invest	1	-	100 %	1 300	1 300	444	1 251	80
SCI Creusinvest	1	-	100 %	2 447	2 447	470	509	(315)
SCI Creusinvest 2	1	-	100 %	258	258	70	4	(7)
SCI Clerminvest	1	-	100 %	580	14	306	1 302	36
SCI Pontarlier Invest	1	-	100 %	40	40	362	855	6
SCI Perrières Invest	1	-	93 %	2 292	2 292	345	879	189
SCI Chamblinvest	1	-	100 %	4 257	4 257	552	-	330
SCI Gaillinvest	2	-	100 %	1 642	1 299	109	-	33
SCI Blagnac Alizés	1	-	100 %	832	832	159	218	88
SCI Pau Invest	1	-	100 %	1 932	1 932	235	-	126
SCI Frouard-Isle Invest	1	-	100 %	840	840	360	985	33
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100 %	13 476	13 476	1 746	-	653
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	(221)	100 %	2 005	2 005	1 110	236	(56)
SCI Conforinvest Guadeloupe	1	-	100 %	6 492	6 492	913	-	201
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85 %	8 526	8 526	1 603	-	290
SCI Doth Invest	1	546	90 %	7 696	7 696	1 093	-	270
SCI Saloninvest	1	-	100 %	253	121	1 913	6 521	9
SCI Gaudensinvest	1	-	100 %	136	136	643	7 121	(510)
SCI Champniers Invest	1	-	100 %	-	-	779	3 877	168
SCI Cognac Invest	1	-	100 %	1	1	422	3 771	128
SCI Epagny Invest	1	-	100 %	1	1	739	2 901	128
SCI Eulalie Invest	1	-	100 %	123	123	1 096	4 320	264
SCI Istres Invest 3	1	-	100 %	924	924	665	1 923	(62)
SCI Puymaret Invest 1	1	-	100 %	609	609	857	5 071	(471)
SCI Château-Thierry Invest	1	-	100 %	18	18	154	321	(22)
SCI Sarreguinvest	1	-	100 %	29	29	254	793	(45)
SCI Vandoeuvre	1	-	100 %	15	10	110	401	(42)
SCI Bourgoin invest	1	-	100 %	13	13	62	276	(91)
SCI Pierrelaye	1	(180)	100 %	12	7	-	470	(117)
SCI Le Vigen invest	1	-	100 %	20	20	217	968	9
SCI Witten	1	-	100 %	1	1	1	81	(5)
SCI Fontaine invest	1	(342)	100 %	73	73	669	2 205	(417)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100 %	6 287	6 287	533	-	193
SCI Alençon Ouest	0	-	100 %	4 275	4 275	1 226	98	(42)
SNC Beynost Développement	1	-	100 %	2 440	2 440	870	-	171
SNC Dauphiné	0	-	100 %	2 163	2 163	306	-	192
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100 %	5 723	4 179	491	-	165
SCI Mash	1 372	-	100 %	3 460	1 781	27	1 115	(478)
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98 %	1 915	1 915	333	115	126
SARL Mougin Immobilier	128	2 409	100 %	2 408	2 408	509	-	1 495
SAS Groupe Sepric	100	(2 050)	100 %	4 531	-	525	8 489	646
SCI Ecully Invest	1	-	100 %	1	1	445	1 453	63
SCI Lempdes Invest	1	-	100 %	1	1	319	430	(23)
SCI Perpignan Invest	1	-	100 %	1	1	370	1 641	59
SCI Loches Invest	1	-	100 %	1	1	537	2 424	65
SCI Cergy Invest	1	-	100 %	1	1	-	3 706	91
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	-	100 %	1	1	101	1 813	(27)
SCI Bourg en Bresse Invest	1	-	100 %	1	1	-	1	(2)
SCI Buchelay Invest	1	-	100 %	1	1	-	405	(2)
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100 %	1	1	-	2	(2)
SCi Lexy Park Invest	1	-	100 %	1	1	-	2	(2)
SCI Plérin Invest	1	-	100 %	1	1	-	1	(2)
SCI Soyaux Invest	1	-	100 %	1	1	-	1	(2)
SAS Dinvest	10	9 380	100 %	9 316	9 316	-	-	740
SAS Ville-du-Bois Invest	10 314	8 455	51 %	6 251	6 251	6 291	937	(897)
Total				125 286	113 284	37 285	89 617	(1 681)
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Pord	1	-	50 %	3 711	3 711	876	346	705
SCI Istres Invest 1	1	114	50 %	2 985	2 985	954	-	499
SCI Vitrolinvest	1	-	15 %	500	500	366	785	230
Total				7 196	7 196	2 196	1 132	1 435
3. Filiales (Inférieures à 10 % du capital détenu)				69	69	-	-	-
Total général				132 551	120 549	39 481	90 748	(246)

Les capitaux propres s'entendent ici hors capital social et résultat de l'exercice.

6.6. 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 2016.

6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les paragraphes 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 et 5.1 de l'annexe faisant état de l'impact sur la présentation des comptes de la réaffectation des mali techniques en application du règlement ANC n° 2015-06.

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 mali 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 3 « 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 2017

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners - Groupe Avvens

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Jean-Pierre Epinat
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 du 13 juillet 2016 résultant de l'option pour le paiement du dividende de l'exercice 2015 en actions a conduit à l'émission de 459 430 actions nouvelles. La réduction de capital du 20 juillet 2016 s'étant effectuée par réduction de la valeur nominale des actions, celle-ci n'a pas impacté le nombre d'actions composant le capital social.

Le capital au 31 décembre 2016 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/16		31/12/16		31/12/15		31/12/15	
Duval Participations	935 106	7,30 %	1 039 454	5,00 %	888 116	7,19 %	992 464	5,74 %
Duval Investissements et Participations	1 188 495	9,28 %	2 376 990	11,43 %	1 301 575	10,54 %	2 603 150	15,06 %
Alizés Invest	765 880	5,98 %	1 493 274	7,18 %	727 394	5,89 %	911 279	5,27 %
Duval Gestion	52 645	0,41 %	102 645	0,49 %	50 000	0,41 %	50 000	0,29 %
Groupe Duval	181 948	1,42 %	181 948	0,88 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	3 124 074	24,4 %	5 194 311	25,0 %	2 967 085	24,0 %	4 556 893	26,4 %
Eurepa Dev SA	788 583	6,16 %	788 583	3,79 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Financière du Val de Fer	-	0,00 %	-	0,00 %	750 370	6,08 %	750 370	4,34 %
Pentagone Holding	677 289	5,29 %	1 354 578	6,52 %	677 289	5,49 %	1 354 578	7,84 %
Philippe Vergely	168 980	1,32 %	337 960	1,63 %	168 980	1,37 %	337 960	1,95 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Olivia Vergely	7 439	0,06 %	14 878	0,07 %	7 439	0,06 %	14 878	0,09 %
Amaury Vergely	8 000	0,06 %	15 867	0,08 %	7 867	0,06 %	15 734	0,09 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 650 292	12,9 %	2 511 868	12,1 %	1 611 946	13,1 %	2 473 522	14,3 %
BMR	811 675	6,34 %	1 028 269	4,95 %	786 701	6,37 %	1 003 295	5,80 %
Maïté Daveze-Philippe	536	0,00 %	1 072	0,01 %	536	0,00 %	1 072	0,01 %
Sous-total « Famille Robbe »	812 211	6,3 %	1 029 341	5,0 %	787 237	6,4 %	1 004 367	5,8 %
Predica	2 530 838	19,77 %	4 934 500	23,73 %	2 403 662	19,47 %	2 403 662	13,90 %
Banque Populaire Val de France	1 182 863	9,24 %	2 306 286	11,09 %	1 123 423	9,10 %	2 246 846	13,00 %
Suravenir	526 316	4,11 %	526 316	2,53 %	526 316	4,26 %	526 316	3,04 %
Autres actionnaires et public	2 976 599	23,25 %	4 287 630	20,62 %	2 924 094	23,69 %	4 076 562	23,58 %
Total	12 803 193	100 %	20 790 252	100 %	12 343 763	100 %	17 288 168	100 %

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 6 903 actions.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2016.

Le capital de la Société est actuellement composé de 12 803 193 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 20 juillet 2016, la Société Predica, membre du Conseil de surveillance de la Société a déclaré avoir reçu, le 19 juillet 2016, dans le cadre de l'option conférée aux actionnaires d'un paiement du dividende 2015 en actions, un nombre total de 127 176 actions. Ces actions représentent, compte tenu du prix d'émission unitaire retenu par l'Assemblée générale de 18,90 euros, un montant total de 2 403 626,40 euros.
- Le 9 septembre 2016, Monsieur Éric Duval gérant de la Société a déclaré avoir reçu le 19 juillet 2016, dans le cadre de l'option conférée aux actionnaires d'un paiement du dividende 2015 en actions, un nombre total de 156 987 actions. Ces actions représentent, compte tenu du prix d'émission unitaire retenu par l'Assemblée générale de 18,90 euros, un montant total de

2 967 054,30 euros, par l'intermédiaire des sociétés qu'il dirige et/ou contrôle Duval Participations SARL, Duval Investissements et Participations SARL et Alizés Invest SARL.

- Le 5 janvier 2017, Monsieur Éric Duval, gérant de la Société a déclaré avoir réalisé le 31 décembre 2016, hors marché, une dation intragroupe de 181 948 actions, pour un prix unitaire de 22,66 euros.

7.1.1.3. Franchissement de seuils

Par courrier reçu le 4 février 2016, la société Duval Investissements et Participations a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 3 février 2016, 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 10,54 % du capital et 14,43 % 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 5 février 2016 sous le numéro 216C0421.

Par courrier reçu le 10 mars 2016, le groupe familial Vergely a déclaré à titre de régularisation avoir franchi en hausse le 31 janvier 2016, le seuil de 15 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce et détenir à cette date et à ce jour 1 611 946 actions, représentant 3 222 892 droits de vote, soit 13,06 % du capital et 17,87 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double.

Aux termes de ce même courrier, le groupe familial Vergely a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 14 mars 2016 sous le numéro 216C0664.

Par courrier reçu le 17 août 2016, la société Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi à la hausse, le 11 août 2016, indirectement par l'intermédiaire de Predica qu'elle contrôle, les seuils de 15 % et 20 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce et détenir indirectement 2 530 838 actions représentant 4 934 500 droits de vote, soit 19,77 % du capital et 22,89 % des droits de vote. Ce franchissement de seuils résulte d'une attribution de droits de vote double.

Aux termes de ce même courrier, Crédit Agricole Assurances et ses filiales ont déclaré leurs intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 18 août 2016 sous le numéro 216C1888.

Par courrier reçu le 8 septembre 2016, M. Éric Duval, indirectement par l'intermédiaire des sociétés Duval Investissements et Participations, Alizés Invest, Duval Participations et Duval Gestion qu'il contrôle, a déclaré avoir franchi en baisse, le 5 septembre 2016, le seuil de 25 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 3 124 074 actions de Patrimoine & Commerce représentant 5 257 391 droits de vote, soit 24,40 % du capital et 24,39 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la Société.

À cette occasion, la société Duval Participations a déclaré avoir franchi en baisse le seuil de 5 % des droits de vote de la Société.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 septembre 2016 sous le numéro 216C2002.

Par courrier reçu le 29 septembre 2016, le groupe familial Robbe a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 5 septembre 2016, le seuil des 5 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir à cette date 812 211 actions de Patrimoine & Commerce représentant 1 029 341 droits de vote, soit 6,34 % du capital et 4,78 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la Société.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 3 octobre 2016 sous le numéro 216C2227.

Par courrier reçu le 27 décembre 2016, complété notamment par un courrier reçu le 29 décembre 2016, le groupe familial Vergely a déclaré avoir franchi en

baisse, le 27 décembre 2016, le seuil de 15 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir 1 650 159 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2 511 735 droits de vote, soit 12,89 % du capital et 12,09 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de la fusion-absorption de la société Financière du Val de Fer par la société Eurepa Dev SA, ayant entraîné la destruction de 750 370 droits de vote double préalablement détenus par Financière du Val de Fer. À cette occasion, la société Financière du Val de Fer a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Patrimoine & Commerce et ne plus détenir aucune action de cette société, et la société Eurepa Dev SA a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 5 % du capital de la société Patrimoine & Commerce. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 29 décembre 2016 sous le numéro 216C2960.

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. Au 31 décembre 2016 il existait 7 987 059 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 15 974 118 voix.

7.1.2.2. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

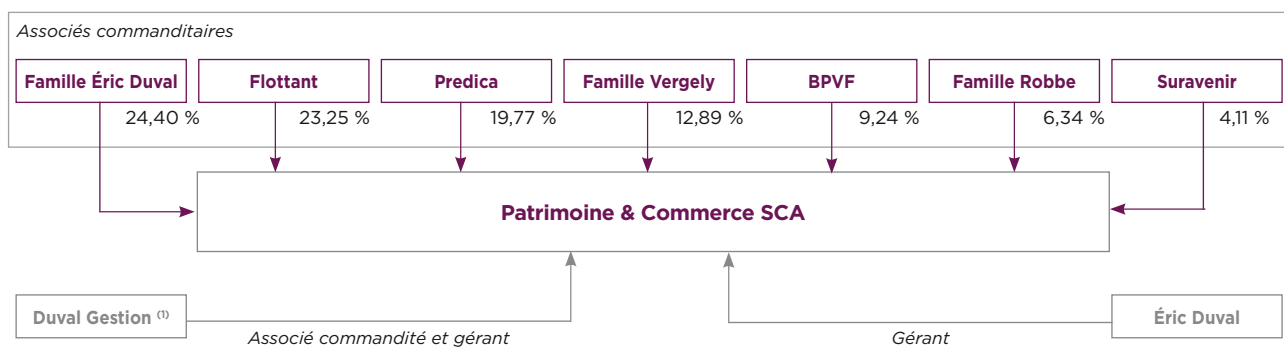
Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par Duval Gestion, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution.

7.1.3. Contrôle de l'émetteur

A la date du présent document, 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, 24,97 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

Par ailleurs, compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Éric Duval.



(1) Représentants légaux : Président : Éric 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 fixée, 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)	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	1,00	0,85	0,80
Dividende total	12 343 763	10 449 728	7 691 719
Dividende versé au commandité	219 863	186 127	137 003
Total	12 563 626	10 635 855	7 828 722

7.3. CAPITAL SOCIAL

7.3.1. Montant du capital social

À la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 128 031 930 euros.

7.3.2. Titres non représentatifs du capital

À la date du présent document, il n'existe pas d'action non représentative du capital.

7.3.3. Contrat de liquidité – Autocontrôle

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 2016, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 17 802 actions pour un prix global de 345 770 euros, soit à un prix moyen de 19,42 euros ;
- revendu 20 126 actions pour un prix global de 437 076 euros, soit à un prix moyen de 21,72 euros.

À la clôture de l'exercice, 6 903 actions, représentant 0,05 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 159 219 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

L'Assemblée générale des actionnaires du 21 juin 2016 a 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	21/06/16	6	18 mois		
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 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 8 ^e , 9 ^e , 10 ^e , 12 ^e , 13 ^e et 14 ^e résolutions : 250 M€	21/06/16	7	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 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 7 ^e résolution	21/06/16	8	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 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 7 ^e résolution et sur le plafond de la 8 ^e résolution	21/06/16	9	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 7 ^e résolution	21/06/16	10	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 7 ^e résolution	21/06/16	11	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social (art L225-147 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 7 ^e résolution	21/06/16	12	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 7 ^e résolution et sur le plafond de la 8 ^e résolution	21/06/16	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 7 ^e résolution et sur le plafond de la 8 ^e résolution	21/06/16	14	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 à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	N/A	21/06/16	15	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	21/06/16	16	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 2016, le capital de la Société a été impacté par :

- L'augmentation de capital du 13 juillet 2016 aux fins de rémunérer le paiement d'une partie du dividende en actions, par émission de 459 430 actions nouvelles. Cette augmentation de capital de 7 925 167,50 euros de valeur nominale a porté le capital social à 220 855 079,25 euros.
- La réduction du capital social en date du 20 juillet 2016, par réduction de la valeur nominale des actions qui a été ramenée à 10 euros, d'un montant de 92 823 149,25 euros, ramenant le capital social à 128 031 930 euros.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2016 à 128 031 930 euros, divisé en 12 803 193 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 légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/16	212 930	10 514	1 298	43 013	26 624	294 379	23 023	317 402
Résultat de la période	-	-	-	-	25 925	25 925	(206)	25 719
Affectation résultat	-	-	164	26 460	(26 624)	-	-	-
Dividendes versés	-	(9 432)	-	(3 125)	-	(12 557)	(460)	(13 017)
Augmentation de capital par apport de titres	7 925	758	-	-	-	8 683	-	8 683
Augmentation de capital par incorporation d'une partie de prime d'apport	(92 823)	92 823	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	46	-	46	-	46
Variation de périmètre	-	-	-	1	-	1	-	1
Situation consolidée au 31/12/16	128 032	94 663	1 462	66 395	25 925	316 477	22 357	338 834

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/15	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 Sepric.

(2) Acquisition des parts des minoritaires de Dinvest, Arcinvest, Foncière Sepric 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 droit 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 :

À titre principal

La prise de participation dans toutes sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations, l'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

À titre accessoire

L'acquisition, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens et droits

immobiliers en vue de l'exploitation et de leur mise en valeur par voie de location.

La prise de participation ou d'intérêt sous toutes les formes dans toute société ou entreprise exerçant une activité quelconque en relation avec la gestion et l'animation d'immeubles de toute nature, l'expertise immobilière, la réhabilitation, la rénovation, l'entretien et la maintenance de biens immobiliers, l'acquisition en vue de la revente, le cas échéant la promotion immobilière, et plus généralement dans le domaine de l'immobilier.

À titre exceptionnel

L'échange, l'arbitrage ou l'aliénation sous toutes les formes de tout actif relevant de l'objet principal de la Société, et plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes jugées utiles ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

8.1.2.2. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres de la gérance et de la direction générale

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au 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.

À l'exception des délibérations relatives à (i) l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance et (ii) à l'élection des Commissaires aux comptes, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance lors de l'Assemblée.

Assemblées générales extraordinaires

L'Assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur toutes modifications aux statuts dont l'approbation par l'Assemblée générale extraordinaire est requise par la loi en vigueur.

Une Assemblée générale extraordinaire réunit tous les actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée, réunie sur deuxième convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance lors de l'Assemblée.

8.1.2.5. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La Société est une commandite par actions dont la gérance est nommée par le seul associé commandité.

8.1.2.6. Franchissements de seuils (article 12 des statuts)

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de 5 (cinq) jours de bourse à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclarés dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

8.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation périodique par un expert indépendant. Les valeurs d'expertises correspondantes sont présentées en Note 1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 31 décembre 2016 figurant au chapitre 5 du Document de Référence.

Le rapport condensé de l'expert indépendant est reproduit ci-dessous.

1. Mission

Objet de la mission

La société Patrimoine & Commerce, représentée par Madame Olga Chaufray, nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation actuel des immeubles à usage principal de commerces, bureau et entrepôt appartenant à ses filiales.

Ces immeubles sont évalués par nos soins pour la première fois à compter de juin 2016 et ont fait l'objet à cette occasion d'une inspection physique complète.

Chaque actif fait l'objet d'un rapport synthétique distinct détaillant l'ensemble des données de chaque immeuble porté à notre connaissance, les paramètres d'évaluation et la stratégie retenue.

Cette estimation s'inscrit dans le cadre de vos procédures comptables.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 31 décembre 2016.

Indépendance – Conflits d'intérêts

Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France (DTZ Valuation France) confirme que le rapport a été réalisé par un expert, sous la responsabilité d'un évaluateur qualifié, et que la société a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts concernant la mission que vous nous avez confiée.

Limitation d'usage et droit de communication

Notre rapport est établi dans le seul cadre de l'opération évoquée ci-dessus. Il ne pourra donc être utilisé à d'autres fins, ou être communiqué à des tiers, sans l'autorisation préalable de Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France (DTZ Valuation France).

Élection de domicile

Les actifs à évaluer étant situés en France, notre responsabilité ne pourra être engagée que devant les tribunaux français.

2. Visites

L'ensemble des actifs déjà identifiés au premier semestre 2016 ont fait l'objet d'une visite au 30 juin 2016 au cours des mois d'avril, mai et juin 2016.

Nouveaux actifs

Quatre actifs sont expertisés pour la première fois au 31 décembre 2016. Les sites de Poitiers, Buchelay et Limoges ont fait l'objet d'une visite au cours du mois de décembre 2016. Le site sis à Cognac, voisin d'un site déjà expertisé, a été visité au cours du mois de juin 2016. Notre évaluation suppose que tous les éléments pouvant affecter les ensembles immobiliers et étant susceptibles d'influer sur sa valeur ont été portés à notre connaissance.

3. Valeurs recherchées

Pour les immeubles objets du présent rapport, la juste valeur correspond à la valeur vénale.

La mission que vous nous avez confiée a consisté principalement à déterminer les valeurs suivantes :

- la valeur locative de marché,
- la Juste Valeur.

Commentaire relatif à la norme IFRS 13

Nous avons mis en œuvre deux méthodologies pour l'évaluation en Juste Valeur des actifs :

- une méthode par le rendement,
- une méthode par DCF.

Cette méthode a été recoupée par une méthode par comparaison, résultat d'une étude de marché de l'investissement et des valeurs métriques d'immeubles comparables ayant été vendus sur le marché récemment.

Les principaux paramètres de ces méthodologies sont :

- les loyers nets,
- les valeurs locatives,
- les taux de rendement,
- les taux d'actualisation.

La norme IFRS établit une hiérarchisation des Justes Valeurs en fonction des paramètres retenus par l'expert selon 3 niveaux :

- Le niveau 1 correspond à une évaluation pour lesquels les paramètres utilisés sont certains et parfaitement mesurables.
- Le niveau 2 concerne des évaluations dont les paramètres sont mesurables au regard d'un nombre significatif de transactions. Les paramètres doivent faire l'objet d'ajustements mineurs seulement.
- Le niveau 3 correspond aux évaluations dont les principaux paramètres font l'objet d'ajustements significatifs compte tenu du manque d'exhaustivité des comparables.

Nous confirmons également que, conformément à la Norme IFRS 13, l'actif a été évalué selon son usage optimal (« Highest and best use value »).

4. Type de rendu

Nous avons établi un rapport d'expertise synthétique pour chaque actif comprenant :

- un résumé de l'ensemble immobilier,
- une présentation du bien (localisation, description, état de surface, état de propriété),
- positionnement du bien (regard général, environnement général, analyse de la concurrence),
- l'analyse SWOT,
- la description détaillée du scénario d'évaluation retenu ainsi que le détail des calculs.

5. Documents fournis

Nos évaluations ont été préparées à partir de documents fournis par Patrimoine & Commerce.

En particulier, nous avons eu communication des éléments suivants pour la plupart des actifs étudiés :

- état locatif daté du 3 novembre 2016, intégrant le détail des charges, taxes foncières et honoraires de gestion récupérables et non récupérables, comprenant l'état des allègements, abattements et franchises,
- bail et/ou fiche navette en cas de nouvelles commercialisations ou de renouvellement des baux.
- pour les actifs de Cherbourg et La Ville-du-Bois :
 - état des chiffres d'affaires mensuels déclarés, daté à fin novembre 2016,
 - plan de commercialisation,

Nous n'avons pas eu communication des documents suivants :

- Les titres de propriété des actifs étudiés. Notre évaluation a été effectuée sur la base des informations qui nous ont été fournies en ce qui concerne la structure juridique.

Nous supposons que les informations qui nous ont été communiquées sont complètes et correctes. Nous avons donc supposé que toutes les informations susceptibles d'influer sur la valeur de l'immeuble nous ont été fournies et qu'elles sont à jour.

6. Frais d'achat

Les experts immobiliers membres de l'AFREXIM adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % ou 6,90 %, en fonction des départements, de la valeur vénale hors droits retenue.

Ce montant correspond aux composants suivants :

- 5,09 % ou 5,79 %, selon les départements, de droits d'enregistrement et de publicité foncière,
- 0,10 % de salaire des conservateurs des hypothèques,
- 0,825 % d'émoluments de notaires,
- 0,185 % de frais divers.

Pour les immeubles construits depuis moins de 5 ans, nous avons retenu un taux de 1,80 % correspondant aux frais d'achats réduits dans ce cas.

Rappel sur l'évolution récente des frais d'achat

Concernant la date d'application du nouveau montant temporaire des droits d'enregistrements, les éléments de la loi de finance de 2014 (article 77 de la « loi de finances 2014 » n° 2013-1278) sont les suivants :

Le texte prévoyait que : « les conseils départementaux pourraient augmenter temporairement le taux du droit d'enregistrement de 3,80 % à 4,50 % pour toutes les ventes effectuées entre le 1^{er} mars 2014 et le 29 janvier 2016 ». Depuis le 1^{er} janvier 2015, cette mesure temporaire est finalement devenue définitive et le maintien des droits varie en fonction des départements qui ont choisi d'appliquer ou non l'augmentation.

Les Experts, en tant que membres de l'AFREXIM, ont fixé les frais d'achat à 6,20 % ou 6,90 %, pour tout type de bâtiment en fonction de l'emplacement, quelle que soit la valeur de marché.

Par ailleurs, il convient de noter que depuis le 1^{er} janvier 2016, une taxe additionnelle de 0,60 % a été adoptée pour les actifs (bureaux, commerces et hôtellerie) situés en Ile-de-France uniquement. Dans le cadre de nos évaluations au 30 juin 2016, cette taxe a été ajoutée aux droits de mutation existants, conduisant à des frais d'achats totaux à hauteur de 7,50 %.

7. Conclusion

La description des ensembles immobiliers ainsi qu'une étude de marché sont présentées respectivement en annexes E et B du présent Rapport d'expertise. L'évaluation présentée ci-dessous ne peut être lue séparément des autres sections de ce présent Rapport d'expertise.

Les rapports d'expertise contiennent des informations concernant les biens immobiliers ainsi que les détails de nos calculs. Elles contiennent également divers plans, cartes et photographies. Tout plan, carte ou photographie compris dans ce Rapport ou les annexes est à une fin d'identification uniquement.

Juste Valeur

Au regard de nos analyses de marché et des hypothèses faites pour les différents biens, nous arbitrons la juste valeur pour chaque type d'actif au 31 décembre 2016 comme suit :

Type	GLA en m ²	Valeur vénale droits inclus (€)	Valeur vénale droits inclus/m ²	Hors droits/ hors taxes ⁽¹⁾ (€)	Valeur vénale HD HT/m ²	Nombre d'actifs
Parcs d'activités commerciales	276 264	435 860 000	1 578	414 240 000	1 499	51
Boîtes commerciales	32 632	64 191 000	1 967	60 420 000	1 852	13
Centres commerciaux	69 855	208 100 000	2 979	200 246 000	2 867	5
Galeries marchandes	5 175	7 474 000	1 444	6 980 000	1 349	3
Bureaux	6 100	23 053 000	3 779	21 510 000	3 526	4
Pieds d'immeuble	2 538	11 481 000	4 524	10 710 000	4 220	3
Autres	7 000	7 076 000	1 011	6 620 000	946	1
Total	382 720	757 235 000	1 895	720 726 000	1 804	83

(1) Régime des frais d'achat en fonction des actifs (droits d'enregistrement/TVA immobilière).

Soit, au total :

720 726 000 euros HD/HT

**Sept cent vingt millions sept cent vingt-six mille euros
hors droits/hors taxes**

Cette valeur comprend les actifs consolidés par mise en équivalence qui sont expertisés à 86,0 millions d'euros et un actif bénéficiant d'une option d'achat au profit d'un locataire reclassé en actifs destinés à être cédés. Par ailleurs, le stock de projet de promotion n'est pas expertisé.

En milliers d'euros	31/12/16
Expertise Cushman & Wakefield	720 726
Actifs mis en équivalence	(85 969)
Actifs hors périmètre, option d'achat et actif en cours de construction	(4 387)
Total	630 370

8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

8.3.1. Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values.

8.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société

Néant

8.4. CONTRATS IMPORTANTS

La Société estime ne pas avoir conclu d'autres contrats importants que ceux décrits précédemment (cf. 1.2.1.1).

8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui 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.

Fait à Boulogne le 7 mars 2017
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 Élysées, 75008 Paris
Représentée par Monsieur Jean-Pierre Epinat
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 Élysées, 75008 Paris
Nommé par l'Assemblée générale du 22 décembre 2008. Par courrier du 30 janvier 2017, Monsieur Marc Luccioni a présenté sa démission de Commissaire aux comptes suppléant.

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.

L'information réglementée au sens de Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de la Société : www.patrimoine-commerce.com.



9

RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

9.1. Informations sociales.....128

9.2. Informations environnementales 130

9.3. Informations sociétales 136

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

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 Sepric en fin d'année 2012. Ce rapprochement a permis

l'intégration d'une activité de promotion immobilière, avec la filiale Sepric Promotion.

Afin d'assurer son reporting RSE, le Groupe Patrimoine & Commerce s'appuie sur les compétences d'un coordinateur de projet, collaborateur intégré au Groupe Patrimoine & Commerce et possédant une vision globale de l'ensemble des activités. Pour la réalisation de cette mission, il s'appuie sur l'expérience des équipes de Sepric Promotion et sur les compétences des Property Managers. Ces derniers ont pour mission la gestion du patrimoine immobilier du Groupe et sont 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 sept salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

RAPPORT SOCIÉTAL DES ENTREPRISES 31/12/16

Effectif (nombre d'employés)	31/12/15			31/12/16 (12M)		31/12/16		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	3	1	4	1	2	1	2	3
40-50 ans	-	2	2	1	-	1	2	3
> 50 ans	2	-	2	-	1	1	-	1
Total	5	3	8	2	3	3	4	7
Boulogne-Billancourt (92)	2	1	3	-	1	1	1	2
Rennes (35)	-	-	-	1	-	-	1	1
Lyon (69)	3	2	5	1	2	2	2	4
Total	5	3	8	2	3	3	4	7

9.1.1.2. Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, trois salariés du groupe ont démissionné, deux sur le site de Lyon et un sur le site de Boulogne-Billancourt, et deux nouveaux salariés ont été embauchés, un sur le site de Lyon et un sur le site de Rennes.

9.1.1.3. Rémunération et évolution

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2016 s'élève à 0,57 million d'euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2016, de 2 % (calculée sur la masse salariale de 2015).

En 2015 le total des rémunérations brutes versées aux salariés était de 0,67 million d'euros.

Au 31 décembre 2016, 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 1 820 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 Sepric 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 1 820 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 d'heures d'absence en 2016, hors congés payés, s'est élevé à 84 heures, réparties sur plusieurs salariés.

En 2015 le nombre total de jour d'absence était également non significatif car 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 Sepric 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 où chacun bénéficie d'un bureau individuel. 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

Une seule déclaration d'accident du travail a été effectuée en 2016, celle-ci n'ayant pas donné lieu à un arrêt de travail.

Aucune maladie professionnelle n'a été constatée en 2016.

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 mise en œuvre en matière de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été mis en place, au cours de l'année 2016. Néanmoins, des formations spécifiques peuvent être 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

Au cours de l'année 2016, une journée de formation de 7 heures a été dispensée à un collaborateur du Groupe sur des aspects liés à la promotion immobilière.

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 personnes handicapées

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,
- absence de travail des enfants.

9.2. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

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 notamment sur la régulation et la sensibilisation des usagers.

Lors de ses opérations de promotion immobilière, Sepric Promotion s'attache, quant à elle, à optimiser les consommations énergétiques des nouveaux locaux qu'elle conçoit. Ainsi, elle vise pour toute nouvelle opération des objectifs de performances énergétiques des enveloppes des bâtiments allant au-delà des seuils réglementaires, avec une amélioration minimum de 10 %. Plus encore dans le cadre de la certification BREEAM de ses programmes, Sepric Promotion vise une amélioration de près de 20 %, en conseillant par exemple des choix d'aménagements et d'équipements performants aux preneurs.

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 activité présentant une surface totale de bâtiment d'environ 394 000 m², détenue au 31 décembre 2016. Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction 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 2016. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2015 et/ou 2016.

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 notamment de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail parks, Sepric Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), niveau Bon sur plusieurs de ses programmes en cours de développement et dont les livraisons sont prévues en 2018. Le BREEAM est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde, dans lequel chaque type de bâtiment a son référentiel d'évaluation.

L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Être, Énergie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Utilisation des sols & Écologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), auxquels s'ajoute un dixième thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention de crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. La somme de ces scores est ensuite faite afin d'obtenir le score final (en %), traduisant un certain niveau de certification : de Non classé (score inférieur à 30) à Exceptionnel (score supérieur à 85).

En fonction du score visé, un certain nombre de critères sont obligatoires. Plus le niveau final est bon, plus le nombre de points obligatoires est important. Pour le niveau Bon, qui représente un score supérieur à 45, l'obligation de fournir un guide à destination des utilisateurs du bâtiment, ou encore l'obligation d'avoir des sous-comptages d'énergie par usage, peuvent notamment être cités en exemple.

La certification BREEAM permet de s'assurer qu'un programme commercial a pris en compte l'ensemble des aspects environnementaux inhérents au projet, à savoir :

- les problématiques de management (chantier vert, guide vert, espaces communs...),
- les problématiques liées à la santé et au bien-être (éclairage, confort thermique, confort acoustique, accès sécurisé...),
- les problématiques énergétiques (efficacité et suivi énergétique, éclairage efficace, équipements peu énergivores),
- les problématiques de transports (modes de transports alternatifs, commodités à proximités),
- les problématiques d'eau (consommation d'eau, équipements peu énergivores),
- les problématiques de matériaux (cycle de vie, conception robuste...),
- les problématiques de déchets (management des déchets),
- les problématiques de polluants (eau pluviale, pollution visuelle nocturne, pollution NOX, émissions acoustiques...).

Une labélisation permet 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, Sepric Promotion choisit d'investir tous les champs du développement durable. Sepric Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. Sepric Promotion insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

9.2.1.3. 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 2016, ainsi que sur la réalisation du diagnostic énergétique de deux sites représentatifs en 2013. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2015 et/ou 2016 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 42 % (vs 26 % en 2015) en pourcentage de surface et de 40 % en pourcentage de locataires (vs 28 % en 2015). 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 43 % (vs 30 % en 2015) en pourcentage de surface et de 29 % (vs 26 % en 2015) 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 envoyé portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Les informations de consommations énergétiques sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs consomment uniquement de l'électricité. Sans information précise sur les sources d'énergie consommées par chaque actif, les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,58.

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 les leviers de réduction de charges pour ses locataires, 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 scénarios 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

Sepric Promotion, filiale du Groupe Patrimoine & Commerce en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment, que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, d'un chantier à l'autre, Sepric Promotion ajuste ses techniques de construction afin de s'adapter au mieux à l'environnement et au paysage de ses projets.

Ces adaptations ont, par exemple, conduit Sepric Promotion à s'engager dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents.

A ce jour, près de 60 000 m² sont en cours de développement sous certification BREEAM avec pour ambition d'obtenir un niveau Bon ou supérieur. Au-delà de cette démarche et selon les spécificités de chaque site, Sepric Promotion peut s'attarder sur des points plus précis, comme sur l'éclairage du bâtiment et des parkings pour son opération située à Epagny, en périphérie d'Annecy (74). A titre d'exemple, sur le projet de Champagne-au-Mont-d'Or, un travail spécifique est mené pour que celui-ci épouse au maximum la topographie particulière des lieux et limiter ainsi les remblais-déblais. De même, une plateforme de covoiturage à l'attention du personnel des magasins devrait être mise en place sur le retail park Karana de Wittenheim.

Par ailleurs Sepric Promotion privilégie les entreprises locales pour l'accompagner dans ses chantiers, réduisant de fait les déplacements induits et favorisant l'économie locale.

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 en la matière.

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 est équipé 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, Sepric Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste, entre autres, à limiter la pollution de proximité lors du chantier en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements, qui se font dans une zone spécifiquement réservée. De la même manière, l'accès aux chantiers se fait obligatoirement par une rampe en concassé, pour le décrottage des roues des camions et des engins.

Dans ce cadre, l'ensemble des acteurs du chantier sera invité à adhérer à la Charte de Chantier Propre, constitutive des marchés d'entreprise.

Par ailleurs, Sepric Promotion privilégie des programmes de renouvellement urbain, majoritairement sur des terrains industriels, ce qui implique fréquemment un désamiantage et/ou une dépollution du site.

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

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. 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 programmeurs. Ces équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et après 22 h.

Sepric 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 équipés de sources lumineuses de type led, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Économie d'Énergie 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.

Toujours concernant la pollution visuelle, Sepric Promotion s'attache à proposer des programmes à l'architecture soignée, permettant une réelle intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat et lointain. Sepric Promotion prévoit également des emplacements spécifiques pour le stockage des déchets d'exploitation, masqués de la clientèle et situés à l'arrière, voire à l'intérieur des bâtiments. Dans le même esprit, l'ensemble des équipements de chauffage – rafraîchissement est positionné en toiture, diminuant ainsi les nuisances visuelles et sonores.

Ainsi, sur le projet de Champagne-au-Mont-d'Or, une étude acoustique a été réalisée, dans le but de déterminer les limites des niveaux sonores ambiants admissibles, afin de ne pas affecter les bâtiments voisins sensibles aux bruits (zone résidentielle) : elle détermine les « émergences » à ne pas dépasser (5 dB le jour et 3 dB la nuit). Cette étude s'impose aux locataires dans le choix de matériels acoustiquement performants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, Sepric Promotion s'attache également à limiter au maximum les nuisances sonores. Pour cela, le recours à des éléments préfabriqués permet de limiter les nuisances sonores liées à la fabrication sur place. Les nuisances les plus importantes ont lieu pendant les phases de terrassement, les fondations et le gros œuvre. Les entreprises intervenant sur les chantiers sont tenues d'utiliser des procédés et des machines réduisant le bruit. Pour parvenir à cet objectif, les entreprises utilisent les moyens suivants : vibreurs à aiguille, marteaux-piqueurs insonorisés, compresseurs électriques plutôt que thermiques, etc.

9.2.4. Économie circulaire

9.2.4.1. Prévention et gestion des déchets

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, Sepric Promotion ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier. Sur l'ensemble de ses projets, Sepric Promotion met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, Sepric Promotion utilise au maximum les procédés de construction des bâtiments par l'assemblage d'éléments préfabriqués (jusqu'à 90 % du bâtiment) ce qui permet de limiter le nombre de découpes et de chutes diverses.

Les emballages des produits préfabriqués sont évacués par le fournisseur qui les réutilise. Les autres emballages de type carton, plastique ou bois sont collectés dans des bennes spécifiques mises en place sur le site pour être ensuite revalorisés. Les Déchets Industriels Banals (DIB) sont également collectés dans des bennes spécifiques puis envoyés en déchetterie.

Pour s'assurer d'une gestion efficace des déchets lors de ses chantiers, Sepric Promotion missionne l'entreprise de gros œuvre qui a la responsabilité de la qualité du tri, et donc du contenu des bennes, avant enlèvement. En cas de manquement, Sepric Promotion, ou la maîtrise d'œuvre, lui applique des pénalités. Sur les chantiers demandant une démolition de bâtiments existants, Sepric Promotion fait systématiquement établir un diagnostic définissant :

- les matériaux constitutifs des bâtiments,
- les déchets résiduels issus de l'usage des bâtiments,
- les indications sur les possibilités de réemploi sur site (nature, quantité de matériaux),
- à défaut, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition et les possibilités de valorisation ou d'élimination.

Sepric Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux. Dans cet esprit, conformément aux attendus de la certification BREEAM, il est prévu, pour le chantier Karana à Wittenheim, que près de 50 % des granulats mis en œuvre soient issus du recyclage de produits de démolition (béton concassé, enrobés rabotés..).

Il peut également être rappelé que dans le cadre de la certification BREEAM, il est procédé à une étude en coût global, visant à comparer l'impact financier et environnemental des différents procédés constructifs, sur l'ensemble de la filière, depuis la production des matériels, jusqu'à leur recyclage en fin de vie (déconstruction du bâtiment), sans omettre la mise en œuvre des opérations de construction.

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, Sepric Promotion fait établir un diagnostic de repérage d'amiante avant démolition, par un expert qualifié.

Ce dernier procède à des prélèvements dans toutes les zones susceptibles de contenir de l'amiante (toiture, tuyauterie « fibrociment », revêtements de sol plastiques, colle, mastics de fenêtres, joints de chaudière, etc.). Sur la base de ce rapport, Sepric Promotion mandate une entreprise spécialisée, pour retirer l'amiante, conformément à la réglementation (calfeutrement des zones de travail, équipements de protection du personnel à usage journalier unique, mise en contenants identifiés, et évacuation en décharge ultime agréée).

À 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.

Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Le Groupe n'a pas engagé d'actions en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire.

9.2.4. Utilisation durable des ressources

Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

Les consommations d'eau des locataires sont relativement limitées du fait de leur activité. L'utilisation de l'eau se limite, d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans

ces locaux. A partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

	31/12/15	31/12/16
EAU		
Taux de retour en surface	26 %	42 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² /an	0,2 m ³ /m ² /an
Consommation totale ⁽¹⁾	63 000 m ³	79 000 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 ses zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe Sepric Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces de végétaux paysagers constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols, afin de maîtriser ses consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel, lors d'épisodes plus secs. Enfin, Sepric 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.

Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

Dans le cadre de son engagement dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents, Sepric Promotion doit prendre en compte notamment les problématiques de matériaux :

- prise de mesures pour réduire l'impact des matériaux de construction grâce à la conception, la construction, la maintenance et la réparation (achat de matériaux de manière responsable et ayant un faible impact environnemental),
- encouragement de la gestion durable de la construction et des déchets (Éco-bilan des matériaux de construction, réutilisation des matériaux et certification de leur provenance).

Ainsi les procédés de construction utilisés par Sepric Promotion, par assemblage d'éléments préfabriqués, permettent de limiter les découpes et les chutes, favorisant la limitation du gaspillage de matières premières.

Sepric Promotion privilégie également le réemploi dès que possible des matières premières sur place dès que possible sur les chantiers demandant une démolition de bâtiments existants, tel que cela a été fait à Ecully, où la plateforme de stationnement a été réalisée avec du recyclage d'autres chantiers, ou encore à Bourg-en-Bresse, avec des déchets de démolition de l'ancienne usine Renault Trucks.

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 116 kWh/m²/an (vs 124 kWh/m²/an en 2015). Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 44,5 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 300 tonnes équivalent CO₂.

Afin de réduire l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en location certaines toitures de ses bâtiments afin d'y intégrer des panneaux photovoltaïques. Plus de 6 700 m² de toiture ont ainsi été recouverts, ce qui représente une production annuelle d'électricité estimée à 1 GWh.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents indicateurs ci-dessus :

	31/12/15	31/12/16
Électricité		
Taux de retour en surface	30 %	43 %
Moyenne pondérée de la consommation	124 kWh/m ² /an	116 kWh/m ² /an
Consommation totale énergie finale	42,1 GWh/an	45,7 GWh/an
Émissions CO ₂ ⁽¹⁾	3 000 tonnes eq. CO ₂	3 300 tonnes eq. CO ₂

(1) Calcul sur la base du facteur d'émissions du Bilan Carbone de l'ADEME v7.1.

• Périmètre promotion

La politique commerciale de Sepric Promotion est de fournir des locaux uniquement composés d'une coque extérieure. Il est à la charge du preneur d'aménager l'espace intérieur et d'y installer les équipements de conditionnement d'air et d'éclairage. Il est donc indispensable, lors de la conception de nouveaux bâtiments, que Sepric Promotion engage une réflexion globale en impliquant ses preneurs, l'objectif étant d'améliorer la qualité de ses bâtiments, tout en respectant les exigences de résultats définies par les réglementations thermiques. Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par Sepric Promotion :

- 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 coupes, 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 Sepric Promotion visent même un niveau de performance supérieur de 20 % aux seuils réglementaires. Pour y parvenir et afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage-climatisation, Sepric Promotion accompagne les futurs preneurs, en leur conseillant des équipements performants dans le cadre du cahier des charges environnemental, annexé au bail.

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 % des surfaces foncières sont occupés 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, Sepric 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, Sepric 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 Sepric Promotion.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, Sepric 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 des exemples les plus marquants avec une priorité donnée aux granulats issus du recyclage (béton concassé).

9.2.5. Changement climatique

9.2.5.1. Postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité

Les émissions de gaz à effet de serre évaluées dans ce rapport ne concernent que les émissions dues aux consommations énergétiques gérées par la foncière.

Comme précisé précédemment, seules les consommations d'électricité sur site sont prises en compte.

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,072 kg CO₂ eq/kWh¹.

Concernant l'activité promotion du groupe, les postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre identifiés sont essentiellement indirects, car dus aux constructions et réalisés par les entreprises de travaux et prestataires externes.

9.2.5.2. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas considérées comme soumises aux aléas du changement climatique. Sepric Promotion, quant à elle, apporte un soin tout particulier aux choix des essences végétales de ses espaces verts, en privilégiant des essences indigènes et surtout celles nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une meilleure préservation de la ressource en eau.

9.2.6. Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par Sepric Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales. De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité ont été réalisées. Sepric Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

Il peut toutefois s'avérer que certaines particularités locales amènent à mettre en œuvre des actions spécifiques : dans le cas du Parc Commercial des Gabins, à Salon-de-Provence, que Sepric Promotion développe en co-promotion avec Duval Développement Méditerranée, l'environnement particulier de la Crau entraîne la mise en œuvre d'une démarche de compensation foncière visant à pérenniser un biotope similaire, pour une période minimale de trente ans.

Enfin, dans le cadre de ses démarches BREEAM, Sepric Promotion missionne un écologue pour minimiser l'impact environnemental du projet. Cet écologue a également pour mission de conseiller Sepric Promotion quant aux choix de ces aménagements paysagers afin de garantir au mieux les continuités d'habitats.

Cela se traduit, sur l'opération Karana (Wittenheim), par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces verts ». Cette fiche énumère les actions à mener sur cinq ans, visant à limiter l'intervention humaine et permettant ainsi le rétablissement d'un écosystème stable et équilibré. Ce document fera partie intégrante du contrat d'entretien des espaces verts.

9.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 tailles moyennes présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation, soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux, puis la disponibilité de locaux de commerces ou de bureaux permet le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois. Sepric Promotion propose des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

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 ses actifs. Ainsi, à titre d'exemple, sur les chantiers d'Epagny (74) et Puilboreau (17) de Sepric 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.

¹ Source : Bilan carbone de l'ADEME v7.1

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 organisations

Le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des modalités de dialogue permanent avec les différentes parties prenantes dont notamment :

- ses locataires et fournisseurs pour l'activité foncière,
- les riverains des 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, Sepric Promotion intervient en tant que Maître d'ouvrage lançant le projet immobilier et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

Au cours de ces différentes étapes, Sepric Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte/ Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il est également en charge de la conformité réglementaire du chantier, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l'Inspection du Travail.

9.3.3.2. 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, Sepric Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable. Cette compétence est en effet indispensable, afin de s'assurer que pour toutes les étapes de la réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, Sepric Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur la solidité financière, ainsi que sur des références qualitatives, gage de confiance.

Cette confiance s'appuie notamment sur l'engagement contractuel des entreprises à faire agréer leurs sous-traitants, détaillant ainsi le contrat de sous-traitance. Sepric Promotion, paie également en direct les sous-traitants s'assurant ainsi de leur juste rémunération. Par ailleurs, Sepric Promotion s'attache dans le cadre de ses contrats de sous-traitance à obtenir l'engagement écrit de ses sous-traitants au respect des dispositions légales du droit français en la matière et notamment des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé.

9.3.4. Loyauté des pratiques

9.3.4.1. 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 pourrait se traduire, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Patrimoine & Commerce.

Cet engagement se traduit par les actions suivantes que le groupe prévoit de mettre en œuvre :

- Analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut par exemple penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché.
- Sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : une formation sur le blanchiment d'argent a été dispensée à un collaborateur du groupe.
- Dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un appel d'offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs, être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

9.3.4.2. 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.

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 2016

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 ⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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.

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 »), disponibles sur demande au siège de la société et dont un résumé figure dans le Rapport de gestion.

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. 822-11-3 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 et des textes légaux et réglementaires applicables.

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 trois personnes et se sont déroulés en décembre 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 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 3000 ⁽²⁾, ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Attestation de présence des Informations RSE

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 ».

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.

(1) Dont la portée d'accréditation est disponible sur le site www.cofrac.fr

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

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 importantes⁽³⁾ :

- 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⁽⁴⁾ que nous avons sélectionnées 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 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 considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

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 en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles.

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.

Conclusion

Sur la base de ces 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.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mars 2017

L'un des Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

Associé

(3) Informations sociales : effectif total ; embauches et licenciements ; nombre d'accidents du travail.

Informations environnementales : labélisation des bâtiments ; consommation totale d'eau ; consommation totale d'énergies ; émissions de gaz à effet de serre.

(4) Patrimoine & Commerce



10

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

10.3. Rapport des Commissaires
aux comptes sur le rapport
du Président du Conseil
de surveillance de la Société.....162

10.4. Rapport spécial des Commissaires
aux comptes sur les conventions
et engagements réglementés 163

10.5. Règlement intérieur du Conseil
de surveillance..... 166

10.6. Table de concordance
du Document de Référence..... 176

10.7. Table de concordance du Rapport
financier annuel 178

10.1. LISTE DES MANDATS

Liste des mandats de Monsieur Éric Duval (gérant)

2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Cogérant
2I	SARL	399 352 715	Nanterre	Cogérant
6R	SCI	491 428 637	Nanterre	Gérant
AIX ATRIUM INVEST	SCI	788 969 667	Nanterre	Cogérant
AIXINVEST FLORIDIANES (ex-MORILLON INVEST)	SCI	533 315 545	Nanterre	Cogérant
ALAMO	SARL	432 108 561	Nanterre	Gérant
ALENÇON OUEST	SCI	489 103 936	Nanterre	Cogérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Gérant
ANTIBES INVEST	SAS	513 228 239	Nanterre	Président
AQUADIÉ	SAS	538 418 765	Nanterre	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	Nanterre	Cogérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	Nanterre	Gérant
AXIMUR	SARL	434 833 190	Nanterre	Cogérant
BAIE DU SUD	SAS	532 939 071	Nanterre	Président
BAS DU FORT INVEST	SCI	539 601 906	Pointe-à-Pitre	Gérant
BATIGNOLLES CARDINET INVESTISSEMENT	SARL	799 016 100	Nanterre	Gérant
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	Nanterre	Gérant
BENODET INVEST	SCI	501 277 594	Nanterre	Cogérant
BERGERAC INVEST	SCI	821 313 574	Nanterre	Cogérant
BEYNOST DEVELOPPEMENT	SNC	445 384 464	Nanterre	Cogérant
BLAGNAC ALIZES	SCI	434 178 679	Nanterre	Cogérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	Nanterre	Cogérant
BORDINVEST RIVE DROITE	SCI	438 142 382	Nanterre	Cogérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST	SCI	822 655 858	Nanterre	Cogérant
BOURGOIN INVEST	SCI	789 027 257	Nanterre	Gérant
BUCHELAY INVEST	SCI	821 318 714	Nanterre	Cogérant
C2R	SARL	524 744 000	Aix-en-Provence	Gérant
CABRIÈS INVEST	SCI	750 565 517	Nanterre	Liquidateur
CAPELLI DUVAL AQUITAINE	SARL	820 592 277	Nanterre	Cogérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 331 403	Nanterre	Cogérant
CAUTERETS INVEST	SCI	500 691 423	Nanterre	Cogérant
CERGY INVEST	SCI	818 681 959	Nanterre	Cogérant
CHAMBLINVEST	SCI	434 517 249	Nanterre	Cogérant
CHAMP D'OR INVEST	SCI	821 485 588	Nanterre	Cogérant
CHAMPNIERS INVEST (ex-CASTRES INVEST)	SCI	532 409 018	Nanterre	Cogérant
CHATEAU-THIERRY INVEST	SCI	534 821 095	Nanterre	Cogérant
CHELLINVEST T4	SCI	412 805 954	Nanterre	Gérant
CHERBOURG INVEST	SCI	452 819 014	Nanterre	Gérant
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	Cogérant
COGNAC RESTAURATION INVEST	SCI	810 988 469	Nanterre	Cogérant
COMBOURG INVEST	SCI	822 474 979	Nanterre	Cogérant
CONFORINVEST GUADELOUPE	SCI	479 626 319	Nanterre	Gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE	SCI	482 668 290	Nanterre	Gérant
CREUSINVEST	SCI	434 616 058	Nanterre	Cogérant
CREUSINVEST 2	SCI	440 297 745	Nanterre	Cogérant
DAMAZAN INVEST	SCI	822 719 175	Nanterre	Cogérant
DAUPHINE	SNC	425 116 316	Nanterre	Cogérant

DE L'INTENDANCE (SARL)	SARL	818 521 312	Nanterre	Cogérant
DILL REST INVEST	SCI	534 994 926	Fort-de-France	Cogérant
DINVEST	SAS	441 953 734	Nanterre	Président
DOTH INVEST	SCI	452 813 314	Nanterre	Gérant
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Cogérant
DUVAL CONSEIL	SAS	507 556 926	Nanterre	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT	SAS	408723187	Nanterre	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT CARAIBES	SARL	493977433	Nanterre	Gérant
DUVAL DEVELOPPEMENT OCCITANIE	SARL	523910719	Nanterre	Gérant
DUVAL FINTECH	SARL	803 311 638	Nanterre	Gérant
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	Nanterre	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	Nanterre	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Cogérant
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Cogérant
EPAGNY INVEST	SCI	801 036 195	Nanterre	Cogérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	Nanterre	Cogérant
EULALIE INVEST	SCI	518 004 957	Nanterre	Cogérant
EVIAN INVEST	SCI	498 845 544	Nanterre	Cogérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	Nanterre	Cogérant
FDF	SARL	435 158 373	Nanterre	Gérant
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Cogérant
FEDIMPEX	SARL	820 126 795	Nanterre	Cogérant
FEDVALUE	SARL	803 142 025	Nanterre	Cogérant
FERNEY INVEST	SCI	750 580 417	Nanterre	Cogérant
FEUCHEROLLES INVEST	SCI	789 824 265	Nanterre	Gérant
FIDINVEST 2	SNC	509 509 204	Nanterre	Gérant
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Président
FINED	SAS	451 326 557	Nanterre	Président
FINED 2	SAS	492 902 101	Nanterre	Président
FLERS INVEST	SCI	490 826 153	Nanterre	Gérant
FONCIÈRE CERES	SARL	487 596 793	Nanterre	Gérant
FONCIÈRE DE LORRAINE	SCI	429 339 674	Nanterre	Cogérant
FONCIÈRE EURIVAL	SAS	822 503 157	Nanterre	Président
FONTAINE INVEST	SCI	790 084 123	Nanterre	Cogérant
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Gérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	Nanterre	Cogérant
GAILLINVEST	SCI	419 974 613	Nanterre	Cogérant
GAUDENSINVEST	SCI	532 085 552	Nanterre	Cogérant
GIEN INVEST	SCI	821 256 237	Nanterre	Cogérant
GIFINVEST 2	SCI	437 734 718	Nanterre	Cogérant
GOLF ET LOISIRS	SARL	345 255 012	Nanterre	Cogérant
GOLFE JUAN INVEST	SCI	501 274 732	Nanterre	Cogérant
GRIGNY INVEST	SCI	822 473 252	Nanterre	Cogérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Président
GROUPE SEPRIC - SOCIÉTÉ D'ÉTUDES DE PROMOTION ET DE RÉALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	SAS	528 665 443	Nanterre	Président
GUYINVEST	SCI	411 571 011	Nanterre	Cogérant
HAMEAU DE BEAUSÉJOUR	SCI	478 170 251	Nanterre	Gérant
HAUTE ECLAIRE	SCI	428 197 156	Nanterre	Cogérant
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Président
HOLDING GROUPE DUVAL	SAS	522 734 144	Nanterre	Président
HOLDING TOURISME	SAS	434 940 656	Nanterre	Président
HONFLEUR INVEST	SCI	824 164 776	Nanterre	Cogérant
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	Nanterre	Cogérant

IMDIRCO	SARL	797 699 931	Nanterre	Cogérant
IMFIMMO	SARL	818 034 175	Nanterre	Gérant
IMMINVEST	SARL	418 652 665	Nanterre	Gérant
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Cogérant
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	Nanterre	Gérant
JARDINS DE GARONNE INVEST	SCI	810 964 700	Nanterre	Cogérant
JOUE DU LOUP INVEST	SCI	514 941 053	Nanterre	Cogérant
KADRAN	SARL	420 827 040	Nanterre	Gérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	Nanterre	Gérant
LA CAPUCIERE AMENAGEMENT	SARL	790 295 703	Nanterre	Gérant
LA JAILLE INVEST	SARL	537 901 225	Pointe-à-Pitre	Cogérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	Nanterre	Cogérant
LA PIOLINE INVEST	SCI	514 685 833	Nanterre	Cogérant
LE CORBIER INVEST	SCI	501 277 503	Nanterre	Cogérant
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	Nanterre	Gérant
LE VIGEN INVEST (ex-VALENCE INVEST 1)	SCI	789 027 174	Nanterre	Cogérant
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Cogérant
LENS INVEST	SCI	823 912 043	Nanterre	Cogérant
LEXY PARK INVEST	SCI	821 356 151	Nanterre	Cogérant
LOCHES INVEST	SCI	814 748 109	Nanterre	Cogérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	Nanterre	Gérant
MAB PARIBAT	SARL	532 259 819	Nanterre	Gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	Nanterre	Cogérant
MAÎTRISE D'OUVRAGE BATIMENT ET AGENCEMENT - SARL MOBAT	SARL	397 650 722	Nanterre	Gérant
MASH	SCI	424 496 123	Nanterre	Cogérant
MAUREPAS INVEST	SCI	527 977 276	Nanterre	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	Nanterre	Gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	Nanterre	Cogérant
MELESSINVEST	SCI	441 124 146	Nanterre	Cogérant
MERIBEL INVEST	SCI	514 957 190	Nanterre	Cogérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	Nanterre	Gérant
MOBAT CONTRACTANT GENERAL	SARL	431 365 634	Nanterre	Gérant
MONTFERMEILINVEST	SCI	434 810 735	Nanterre	Gérant
MONTOIR INVEST	SARL	822 670 410	Nanterre	Cogérant
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	017 150 277	Nanterre	Cogérant
NORMANDIE CAPITAL (NCI)	SA	423 921 436	Rouen	Administrateur
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	Nanterre	Cogérant
NOYELLES INVEST	SCI	808 233 191	Nanterre	Cogérant
NOZAY INVEST	SCI	499 449 361	Nanterre	Cogérant
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	Nanterre	Président
P & C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Gérant
PARIGNE INVEST	SCI	487 759 524	Nanterre	Cogérant
PARK SIDE PLAZA	SARL	451 326 003	Nanterre	Gérant
PARTHENAY INVEST	SCI	509 439 394	Nanterre	Cogérant
PARTICICAR	SARL	504 934 829	Nanterre	Gérant
PARTICIREST	SARL	518 907 902	Fort-de-France	Cogérant
PARTIHOLDING	SARL	515 317 865	Nanterre	Cogérant
PATRIMAR	SARL	538 177 866	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & SENIOR	SARL	820 676 146	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE ET COMMERCE	SCA	395 062 540	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Gérant

PATRIMOINE ET ENTREPRISES (ex-PEI HOLDING et ex-IMFINED 2)	SARL	500 992 730	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Cogérant
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	Cogérant
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Cogérant
PERPIGNAN INVEST	SCI	814 764 387	Nanterre	Cogérant
PERRIERES INVEST	SCI	432 144 459	Nanterre	Cogérant
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	Cogérant
PLAISIRINVEST	SCI	807 853 254	Nanterre	Cogérant
PLERIN INVEST	SCI	822 646 477	Nanterre	Cogérant
POINTOISE DU COMMERCE	SARL	533 431 409	Fort-de-France	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	Cogérant
POITIERS INVEST COMMERCE 2	SCI	501 358 261	Nanterre	Cogérant
POITIERS INVEST COMMERCE 3	SCI	818 713 224	Nanterre	Cogérant
POITIERS PÔLE RESTAURATION	SCI	488 970 948	Nanterre	Gérant
PONTARLIER INVEST	SCI	793 185 869	Nanterre	Gérant
PORT CAMARGUE INVEST	SNC	508 041 019	Nanterre	Gérant
PROFILES ACADEMIE	SARL	820 109 692	Fort-de-France	Cogérant
PROMO ATLANTIQUE	SARL	820 813 236	Nanterre	Gérant
PUYMARET INVEST 1	SCI	525 137 535	Nanterre	Cogérant
QUANTUM CARAÏBES	SAS	505 372 490	Fort-de-France	Président
REIMS RÉPUBLIQUE DÉVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	Nanterre	Gérant
REOF-EB	SARL	813 401 882	Nanterre	Gérant
RESIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	Nanterre	Cogérant
RESIDENCE HAPPY SENIOR	SARL	820 126 795	Nanterre	Cogérant
REST BAS DU FORT	SARL	788 994 341	Pointe-à-Pitre	Cogérant
REST DILLON	SARL	538 359 936	Fort-de-France	Cogérant
REST LA JAILLE	SARL	789 012 267	Pointe-à-Pitre	Cogérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	Nanterre	Gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	Nanterre	Gérant
SAINT-CHAMOND INVEST	SCI	823 831 785	Nanterre	Cogérant
SAINT-JEAN-DE-LUZ INVEST	SCI	511 916 223	Nanterre	Cogérant
SAINT-LÔ INVEST	SCI	480 310 630	Nanterre	Cogérant
SAINT-RAPHAEL INVEST	SCI	534 730 080	Nanterre	Cogérant
SAINT-PIERRE INVEST	SCI	500 570 908	Nanterre	Liquidateur
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Cogérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	Nanterre	Cogérant
SALON DE PROVENCE DEVELOPPEMENT	SARL	814 068 201	Nanterre	Gérant
SALONINVEST	SCI	531 769 149	Nanterre	Cogérant
SAMARCANTE (ex-PATRIMOINE ET COMMERCE 3)	SARL	517 705 216	Nanterre	Cogérant
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	Nanterre	Gérant
SAPI INTER	SARL	803 405 976	Nanterre	Gérant
SARLAT FOUSSAT INVEST	SCI	534 765 276	Nanterre	Cogérant
SARL D.I.	SARL	504 804 782	Nanterre	Cogérant
SARREGUINVEST	SCI	752 519 355	Nanterre	Cogérant
SCI DU GAVE	SCI	532 750 049	Nanterre	Gérant

SCI PAD	SCI	519 049 944	Nanterre	Cogérant
SCI SIOUL	SCI	519 049 951	Nanterre	Gérant
SEEFAR HOLDING	SAS	750 636 151	Nanterre	Vice-président
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Gérant
SERDILENS	SARL	820 871 945	Nanterre	Cogérant
SIPRE - SOCIETE IMMOBILIERE DE PARTICIPATIONS REGIONALES	SARL	434 451 696	Nanterre	Cogérant
SO.PY.TEL	SNC	340 460 708	Tarbes	Gérant
SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES - SAPI	SARL	423 860 832	Nanterre	Cogérant
SOCIETE DU DOMAINE DES DEMOISELLES	SARL	752 650 838	Nanterre	Gérant
SOYAUX INVEST	SCI	822 643 482	Nanterre	Cogérant
SPIM - SOCIÉTÉ DE PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES	SARL	411 571 342	Nanterre	Cogérant
STUDIO PROD	SCI	433 698 313	Nanterre	Cogérant
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Gérant
TERRASSES INVEST	SNC	444 539 019	Nanterre	Gérant
TOURINVEST	SCI	434 808 630	Nanterre	Cogérant
UGOLF	SAS	399 835 859	Nanterre	Président
VALMEINIER INVEST 2	SCI	501 278 402	Nanterre	Liquidateur
VALMEINIER INVESTISSEMENT	SCI	449 425 354	Nanterre	Cogérant
VANDOEUVRE INVEST	SCI	752 630 069	Nanterre	Cogérant
VARSINVEST SAINTE-MARIE	SCI	749 886 420	Nanterre	Cogérant
VENCE INVEST	SCI	819 105 735	Nanterre	Cogérant
VIEJEUNE GROUPE	SARL	818 254 047	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
VILLABÉ INVEST	SCI	528 455 843	Nanterre	Cogérant
VILLABÉ PÔLE RESTAURATION INVEST	SCI	530 666 684	Nanterre	Cogérant
VILLE-DU-BOIS INVEST	SAS	538 372 145	Nanterre	Président
VILLENAVE INVEST	SCI	819 048 927	Nanterre	Cogérant
VITROLINVEST	SCI	437 734 858	Nanterre	Cogérant
VORLEN INVEST	SCI	788 675 114	Nanterre	Cogérant
W2N	SCI	490 824 976	Nanterre	Gérant
WAMBRECHIES INVEST	SCI	493 466 056	Nanterre	Cogérant
WITTEN (ex-VALENCE INVEST 2)	SCI	789 027 224	Nanterre	Cogérant
XIMMO	SARL	442 597 621	Nanterre	Gérant
YXIME	SA	394 369 193	Nanterre	Administrateur

Liste des mandats de Duval Gestion (gérant)

Néant.

Liste des mandats de Monsieur Christian Louis-Victor (Président du Conseil de surveillance)

FINANCIÈRE QUARRE	SA	382 623 734	Paris	Administrateur
D&P ENTREPRENEURS GESTION	SAS	504 423 385	Paris	Président du Directoire
MAISON FRANCE CONFORT	SA	095 720 314	Alençon	Administrateur indépendant
CLV DÉVELOPPEMENT	SARL	398 853 044	Nanterre	Gérant
CRÉDIT 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
CHANCEL	SNC	818 192 395	Antibes	Gérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Directeur général

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
BOLLENE	SCI	452 871 486	Paris	Gérant
BOSPER	SCI	353 324 601	Paris	Gérant
BOULINVEST	SCI	445 303 019	Paris	Gérant
CHARLEVILLE DEVELOPPEMENT	SCI	523 353 118	Paris	Gérant
CLAMART INVEST	SCI	442 184 057	Paris	Gérant
COLETTE	SCI	448 414 086	Paris	Gérant
COMPIÈGNE DEVELOPPEMENT	SCI	534 933 767	Paris	Gérant
CRAN GEVRIER	SCI	437 951 817	Paris	Gérant
CRAN GEVRIER II	SCI	442 315 966	Paris	Gérant
EREO CONSEIL	SAS	509 046 348	Paris	Président
FAGNINVEST	SCI	449 212 281	Paris	Gérant
FONCIÈRE AMILLY	SCI	794 888 701	Paris	Gérant
FONCIÈRE ACTIPARCS	SCI	492 607 312	Paris	Gérant
FONCIÈRE BARENTIN	SCI	794 799 718	Paris	Gérant
FONCIÈRE BELLECHASSE	SCI	482 566 510	Paris	Gérant
FONCIÈRE BETHUNE	SCI	490 210 358	Paris	Gérant
FONCIÈRE BOULAZAC	SCI	802 463 612	Paris	Gérant
FONCIÈRE BULLIER	SCI	480 795 673	Paris	Gérant
FONCIÈRE CHALON	SCI	794 888 792	Paris	Gérant
FONCIÈRE CHATEAUROUX	SCI	521 025 882	Paris	Gérant
FONCIÈRE COLOMB	SCI	809 339 922	Paris	Gérant
FONCIÈRE DE LA BIEVRE	SCI	512 658 337	Paris	Gérant
FONCIÈRE DES BACONNETS	SCI	495 366 825	Paris	Gérant
FONCIÈRE DES LANDES	SCI	499 722 676	Paris	Gérant
FONCIÈRE DU MARCHÉ	SCI	485 045 439	Paris	Gérant
FONCIÈRE DUNES	SCI	511 867 137	Paris	Gérant
FONCIÈRE 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
FONCIÈRE MONTROUGE	SCI	805 259 298	Paris	Gérant
FONCIÈRE ORGEVAL	SCI	450 802 913	Paris	Gérant
FONCIÈRE ORTHEZ	SCI	519 671 135	Paris	Gérant
FONCIÈRE PIAN MEDOC	SCI	519 481 840	Paris	Gérant
FONCIÈRE PATRIMONIA	SCI	404 313 272	Paris	Gérant
FONCIÈRE PERIGORD	SCI	794 888 685	Paris	Gérant
FONCIÈRE 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

FONCIÈRE 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-GENEVIÈVE	SCI	484 212 725	Paris	Gérant
FONCIÈRE 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 DEVELOPPEMENT	SCCV	490 316 965	Paris	Gérant
TRELISSAC DEVELOPPEMENT	SCI	419 874 632	Paris	Gérant
VALDUD	SCI	807 415 609	Paris	Gérant
VENELLES INVEST	SCI	437 939 259	Paris	Gérant
VILLABE 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
FONCIÈRE HENIN	SCI	538 785 577	Paris	Gérant
INVESTISSEMENT ST-MARTIN	SCI	448 056 432	Paris	Gérant
MSA	SCI	450 174 479	Paris	Gérant
FONCIÈRE SARAN	SCI	538 049 438	Paris	Gérant
FONCIÈRE AQUITAINE	SCI	752 345 934	Paris	Gérant
FONCIÈRE PLAISIR	SCI	752 707 174	Paris	Gérant
FONCIÈRE 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)

U 3 C	SARL	484 800 677	Paris	Gérant
RESERVOIR U3C	SC	494 605 900	Paris	Gérant

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 PRIVE 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
OUEST INGENIERIE FINANCIÈRE	SAS		Nantes	Président

Liste des mandats de Monsieur Jean-Michel Boukhers (membre du Conseil de surveillance)

SCO (SOCIÉTÉ DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT)	SA	672 023 264	Paris	PDG
MCI (MAÎTRISE DE CHANTIER ET INGENIERIE)	SARL	312 309 172	Paris	Gérant
MCI TOURISME	SARL	814 907 085	Paris	Gérant
CABINET GOUSSET	SAS	394 517 254	Angers	Administrateur
SCO AFRIQUE CENTRALE SAS	SAS		Yaounde	Dirigeant
SCO AFRIQUE DE L'OUEST	SARL		Abidjan	Gérant
SCO GABON	SARL		Libreville	Cogérant
ALAMO SCO	SA		Dakar	Président

Liste des mandats de Monsieur Bernard Le Bras (représentant de Suravenir, membre du Conseil de surveillance)

SURAVENIR	SA	330 033 127	Brest	Président du Directoire
CHATEAU CALON-SEGUR	SAS	752 806 240	Paris	Administrateur
SWEN CAPITAL PARTNERS	SA	803 812 593	Paris	Administrateur
PROGRESSION PIERRE	SCI	449 384 494	Brest	Co Gérant
TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT	SAS	491 909 446	Paris	Membre du Conseil de surveillance
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGER	SAS	399 922 699	Paris	RP de Crédit Mutuel Arkéa au Conseil de surveillance
ÉLYSÉES PIERRE	SCPI	334 850 575	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
OPHILIAM	SAS		Paris	Membre du Conseil d'administration
LFP PIERRE	SCPI			RP de Suravenir au Conseil de surveillance
HEALTH PROPERTY FUND 1	OPCI	531 899 466	Nanterre	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM EUROS	SPPICAV	753 049 261	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM DEFENSE	SPPICAV	538 760 349	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM DEFENSE 2	SPPICAV	793 530 775	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PREIM HEALTHCARE	SPPICAV	820 209 674	Paris	Membre du Conseil de surveillance

PREIM MASSENA	SPPICAV	793 376 575	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PREIM RETAIL 1	SPPICAV	753 084 268	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM SANTE	SCPI	817 785 744	Paris	Membre du Conseil de surveillance
PRIMOPIERRE	SCPI	507 646 446	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PATRIMMO CROISSANCE	SCPI	804 046 779	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance

Liste des mandats de Madame Marie-Noëlle Vergely (représentant d'Eurepa Dev SA, membre du Conseil de surveillance)

EUREPA DEV SARL	SA	B 173905	Luxembourg	Administrateur
-----------------	----	----------	------------	----------------

Liste des mandats de Madame Marianne Robbe (représentant de BMR Holding, membre du Conseil de surveillance)

TARNAISE	SC	817 708 720	Lyon	Gérante
----------	----	-------------	------	---------

Liste des mandats de Madame Margaux Graff (Membre du Conseil de surveillance)

CHARLOTTE	SARL	453 415 028	Paris	Gérante
DA.BE.OL.PA	SARL	403 688 526	Paris	Gérante
SCI SARATOGA	SCI	485 124 630	Paris	Gérante
SCI MUNCIE	SCI	492 669 122	Paris	Gérante

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 Prédica, 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 PREDICA HABITATION	SPPICAV	522 857 135	Paris	Président du CA
OPCI PREDICA COMMERCE	SPPICAV	525 387 072	Paris	RP de SCI IMEFA 4, 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
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Administrateur
SCI FRÈRES FLAVIEN	SCI	493 176 485	Paris	Gérante
SCI HOLDING DALHIA	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
FONCIÈRE 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
CARPE DIEM	SCI	498 764 844	Nanterre	Gérante

Liste des mandats de Monsieur Christophe Aubin (membre du Conseil de surveillance)

RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ	SA	383 699 048	Paris	Administrateur
--------------------------	----	-------------	-------	----------------

Liste des mandats de Monsieur Pierre-André Périssol (membre du Conseil de surveillance)

SOCIÉTÉ CENTRALE DE COOPÉRATION IMMOBILIÈRE ARCADE SCCI		572 179 828	Paris	Administrateur
MOULINS HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VILLE DE MOULINS	EPIC	412 246 506	Cusset	Administrateur

Liste des mandats de Madame Aurélie Tristant (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 128 031 930 €
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.

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 2016 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 septembre 2016.

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.

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, mis à jour en septembre 2016 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext, et que ceux-ci seront revus chaque année à l'occasion de l'établissement du présent rapport, conformément à la recommandation R19 du même code.

Ce rapport indique également les modalités d'application des recommandations du Code MiddleNext.

Dispositions prises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 en matière de gouvernance

Lors de sa réunion du 6 décembre 2016, le Conseil de surveillance a constaté la nomination par Suravenir de Monsieur Bernard Le Bras en qualité de représentant permanent de Suravenir au Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, en remplacement de Monsieur Humbert de Fresnoye.

Le 7 décembre 2016, Monsieur Thierry de Haynin a informé le Conseil de surveillance de sa démission de ses fonctions de membre du Conseil et de membre du Comité des rémunérations.

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.

Composition du Conseil

Membres

À la date du présent rapport, le Conseil compte 15 membres dont 12 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 Éric 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 Bernard Le Bras, 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 Bernard Le Bras remplace Monsieur Humbert de Fresnoye en qualité de représentant permanent de Suravenir depuis le Conseil de surveillance du 6 décembre 2016.
- La société Eureka Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, de nationalité française. Cooptation le 7 mars 2017, 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 BMR Holding, représentée par Madame Marianne Robbe, de nationalité française. Cooptation le 7 mars 2017, 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.
- Madame Margaux Graff, de nationalité française. Cooptation le 7 mars 2017, 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.
- 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.
- Madame Aurélie Tristant, de nationalité française. Cooptation le 7 mars 2017, 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 R8 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination ou le renouvellement était soumise au vote ou à ratification, a été communiquée à l'Assemblée générale et mise en ligne sur le site internet de la Société.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé à ce jour de huit hommes et sept femmes, soit 46,7 % 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 40 % de femmes à compter de 2017.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil est de quatre années, et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites » de MiddleNext de septembre 2016, qui recommande que le conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, conformément à la recommandation R9 du Code MiddleNext.

Par ailleurs, et toujours dans le but de prendre en compte les préconisations en la matière du Code MiddleNext, il sera proposé à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016, de modifier les statuts de la Société afin de permettre de procéder à des nominations ou renouvellements, à titre exceptionnel, pour des durées inférieures afin de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance.

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 R10 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 155 000 euros ont été versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 7 mars 2017, 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) modifié en septembre 2016 auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

Un [administrateur] est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit, avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par [administrateur] indépendant, il faut entendre, au-delà du simple caractère non exécutif, toute personne dépourvue de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Le Code MiddleNext de septembre 2016 précise que cinq critères permettent de présumer l'indépendance des membres du conseil qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement.

Il s'ensuit, au-delà de la définition précédente, notamment les conséquences suivantes reprises dans le Code MiddleNext de septembre 2016 :

- ne pas avoir été au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droits de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaire aux comptes de l'entreprise.

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 7 mars 2017, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Mesdames Marie Tournier, Aurélie Tristant, et Margaux Graff, ainsi que Messieurs Jean-Hubert Moitry, Éric Ranjard, Christian Louis-Victor, Gonzague de Villèle, Jean-Michel Boukhers, Pierre-André Périssol, et les sociétés Suravenir, représentée par Monsieur Bernard Le Bras, Eurepa Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely et BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Concernant plus particulièrement les membres nouvellement nommés, à savoir Mesdames Aurélie Tristant, Margaux Graff, Marie-Noëlle Vergely et Marianne Robbe, le Conseil a considéré, compte tenu des critères d'indépendance rappelés ci-dessus, et compte tenu de la décision du Conseil de surveillance de considérer comme actionnaire de référence tout actionnaire détenant au moins 15 % du capital et/ou des droits de vote, qu'aucune d'entre elles ne représentant un actionnaire de référence, n'ayant été salarié ou mandataire social du groupe au cours des cinq dernières années, n'ayant été en relation d'affaires significative avec le groupe ces deux dernières années, n'ayant de lien familial avec un mandataire social en fonction, ni n'ayant été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des six dernières années, elles pouvaient être considérées comme membre indépendant du Conseil.

Le Conseil, à ce jour, est composé de quinze membres dont douze sont déclarés comme indépendants, en application de la recommandation R3 du Code MiddleNext.

Fréquence des réunions

La recommandation R5 du Code MiddleNext recommande un minimum de quatre réunions annuelles.

La fréquence et la durée des réunions permettent ainsi un examen approfondi des thèmes abordés.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Conseil s'est réuni quatre fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 85 % et la présence physique à ces réunions est privilégiée.

Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que la convocation des membres peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du Conseil. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale. Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Information et formation des membres du Conseil

En application de la recommandation R4 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.

Tenue des réunions

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante. Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Lors de sa réunion du 6 décembre 2016, le Conseil de surveillance a adopté un nouveau règlement intérieur, mis à jour pour tenir compte notamment des nouvelles préconisations et recommandations du Code MiddleNext dans sa version de septembre.

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext.

Ce nouveau 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 ».

Le règlement intérieur dans sa nouvelle version prévoit également :

- conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale.

Évaluation

Conformément à la recommandation R11 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 6 décembre 2016, 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.

Après une première évaluation formalisée par le Conseil en 2013, une seconde évaluation a été mise en place à l'occasion du Conseil du 6 décembre 2016. 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 6 décembre 2016 avec un taux de retour plus important qu'en 2013 et un excellent taux de satisfaction des membres ayant répondu.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le Conseil de Patrimoine & Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 7 mars 2016

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Examen du caractère indépendant des Membres – Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la gérance – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 arrêtés par la gérance – Approbation du rapport établi par le Président du Conseil de surveillance relatif aux procédures de contrôle interne – Établissement du rapport du Conseil de surveillance prévu à l'article L.226-9 al.2 du Code de commerce – Examen des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce – Projet de modification du capital social de la société – 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 – Questions diverses.

Réunion du 21 juin 2016

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la gérance – Questions diverses.

Réunion du 27 septembre 2016

Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'activité – Examen des comptes semestriels (1^{er} janvier – 30 juin 2016) et rapport du Comité d'audit – Compte rendu de la réunion du Comité d'investissement du 19 juillet 2016 – Présentation du résultat du paiement du dividende en actions – Questions diverses : Obligations concernant la parité au sein du Conseil de surveillance et information sur le nouveau Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext.

Réunion du 6 décembre 2016

Approbation du procès-verbal de la réunion du 27 septembre 2016.

Point sur l'activité de la Société et de son groupe – Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2016 et du budget de l'année 2017 – Principe d'attribution des jetons de présence au titre de l'année 2016 – Autoévaluation du fonctionnement du Conseil et modification du règlement intérieur.

Constatation de la nomination de Monsieur Bernard Le Bras, représentant permanent de la société Suravenir au sein du Conseil – Modification de la composition du Comité des rémunérations.

Compte-rendu de la réunion du Comité d'investissement du 6 décembre 2016 et autorisation d'une convention relevant du champ d'application de l'article L.226-10 du Code de commerce – Questions diverses : calendrier 2017 des réunions du Conseil.

Conformément à la recommandation R6 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, ces Comités sont tous présidés par un membre indépendant du Conseil de surveillance.

Comité d'audit

Le Comité d'audit a été créé le 24 février 2010 ; il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

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

- Monsieur Christian Louis-Victor, membre indépendant, nomination le 28 avril 2014,
- 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.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2016, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 29 février 2016

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, arrêtés par la gérance – Examen de la documentation établie par la gérance – Rapport du comité relatif aux comptes sociaux et consolidés – Rapport du comité relatif aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à destination du Conseil de surveillance.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société.

Réunion du 20 septembre 2016

Présentation des comptes semestriels et du Rapport financier semestriel (1^{er} janvier-30 juin 2016) – Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance.

Missions et attributions

Les missions et attributions du Comité d'audit ont été étendues à l'occasion du Conseil de surveillance du 6 décembre 2016 et de l'adoption d'un nouveau Règlement Intérieur afin de tenir compte de l'ordonnance n° 2016-315 du 17 mars 2016, entrée en vigueur le 17 juin 2016 précisant notamment les missions du Comité d'audit.

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est désormais chargé des missions suivantes :

Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement a été créé le 27 janvier 2011.

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

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

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- Monsieur Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 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 Éric Ranjard depuis le 26 juin 2015.

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 2016, le Comité d'investissement s'est réuni trois fois :

Réunion du 9 mars 2016

Présentation de projets d'investissements.

Réunion du 19 juillet 2016

Présentation de projets d'investissements.

Réunion du 6 décembre 2016

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.

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 d'un maximum de cinq (5) membres choisis, parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont : 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 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 2016, 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, des membres du Conseil et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil un montant global pour les 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.

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 6 des statuts.

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 :

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 million 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 0,4 million d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 ii) et une somme de 12 milliers d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 iii).

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 155 000 euros ont été comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 2016, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Patrimoine & 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.

Organisation générale des procédures de contrôle interne

La transformation de la forme juridique de la Société et les apports de titres de sociétés immobilières intervenues au cours de l'exercice 2009-2010 ont largement transformé l'organisation générale de la Société. La gérance de la Société est donc désormais en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de surveillance – Comité d'audit

Il est rappelé que le Conseil 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 et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus de l'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- 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 ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement est proposé en Assemblée générale
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et, plus généralement, s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission ;
- 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.

La société Groupe Duval (ex-Imfined) assure pour le compte de la Société les travaux de consolidation des comptes du Groupe. Le travail est réalisé par le Groupe Duval, qui utilise le logiciel de consolidation Magnitude. La gérance est impliquée dans le process d'élaboration des comptes.

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'intérêts
- 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.

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.

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 2017.

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 2017

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016.

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 2017

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners – Groupe Avvens

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Jean-Pierre Epinat
Associé

10.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2016

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.

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 de la convention et engagement suivant qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Convention d'assistance conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Par conclusion en date du 6 septembre 2016 d'une convention d'assistance, la société Groupe Duval fournit son assistance et ses conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels à votre Société. Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 € hors taxes.

Ce budget est valable pour un périmètre constant. Chaque entrée de périmètre d'une société disposant d'un actif immobilier fait l'objet d'une rémunération complémentaire de 800 € hors taxes et chaque sortie de périmètre fait l'objet d'une rémunération complémentaire de 400 € hors taxes, pour couvrir les analyses complémentaires auxquelles elles donneront lieu.

A titre exceptionnel, la charge relative aux prestations d'assistance de la société Groupe Duval s'élève à 75 000 € hors taxes au titre de l'année 2016. Cette rémunération couvre les frais supplémentaires de reprise de l'historique et de mise en place des « process » de clôture.

Par ailleurs, une quote-part de la redevance annuelle informatique facturée par la société Primexis, ancien prestataire, à la société Groupe Duval est refacturée à votre Société pour un montant de 3 000 € hors taxes, comprenant l'utilisation du logiciel SAP BFC, la gestion des infrastructures informatiques et la maintenance technique.

Le Conseil de surveillance a autorisé cette convention le 21 juin 2016, prenant en compte l'amélioration de la fiabilité des informations et la réduction des délais de production des comptes.

La charge relative à ces prestations d'assistance au titre de l'exercice de clos au 31 décembre 2016 s'élève à 78 122 € hors taxes.

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.

Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

La société Groupe Duval 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 2016 s'élève respectivement à 320 479 € et 115 750 € hors taxes.

Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, comptable, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

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 Groupe Duval.

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 419 837 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Contrat de souscription d'obligations

Personne concernée

Monsieur Bernard Le Bras 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 %.

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 2016 s'élève à 1 151 835 €.

Convention d'assistance technique conclue avec la société Groupe Duval**Personne concernée**

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière Sepric (société absorbée par Patrimoine & Commerce), la société Groupe Duval fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sepric.

Modalités

Au titre de cette convention, Groupe Duval perçoit une somme égale à 4 % hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

Cette convention initialement conclue le 6 mai 2013, et modifiée par avenants du 5 novembre 2013 et 30 mars 2015, a été conclue pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

En conséquence de la fusion absorption de la société Foncière Sepric par votre 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 326 966 € hors taxes.

10.4.2.5. Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales**Personne concernée**

Monsieur Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales

Nature et objet

Chaque filiale du groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements.

Ces conventions ont été conclues 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 2016 s'élève à 292 386 € et les produits d'intérêts à 1 636 441 €.

Paris, le 7 mars 2017

Les Commissaires aux comptes**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc
Associé

A4 Partners – Groupe Avvens

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Jean-Pierre Epinat
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 fonction.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans sa version de décembre 2009 puis dans sa nouvelle édition de septembre 2016) (le « **Code MiddleNext** »). Chaque année le Conseil reverra les « points de vigilance » édictés par le Code MiddleNext ; cette revue fera l'objet d'une mention dans le rapport du Président du Conseil sur les procédures de contrôle interne. Le rapport du Président 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.

Le Conseil veille au renouvellement échelonné de ses membres.

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 nommé désigné. Le mandataire peut participer physiquement ou, le cas échéant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication au Conseil.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un membre du Conseil le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

10.5.1.6. 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.

Les membres du Conseil, en leurs qualités de dirigeants sont couverts par une police d'assurance RCMS (Responsabilité Civile des Dirigeants Sociaux) souscrite par la Société.

10.5.1.8. 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.

À l'occasion de l'évaluation annuelle, chaque membre doit mettre à jour ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et le Conseil procède à la revue des conflits d'intérêts connus.

10.5.1.10. Relations avec les actionnaires

Le Conseil peut décider d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil. La gérance, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale, rencontre les actionnaires significatifs qui le souhaitent, si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil.

10.5.2. 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 collégalement de l'exercice de ses missions et s'impose l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

En dehors des attributions qui lui sont attribuées par les lois et règlements, le Conseil doit obligatoirement être consulté pour autorisation par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

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

Plus largement, le Conseil doit approuver toute opération financière se situant hors de la stratégie annoncée de la Société et être informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux

formalités de convocation. Il peut en particulier saisir pour avis l'Assemblée générale des actionnaires si une opération envisagée concerne une part prépondérante des actifs ou activités du Groupe.

En matière de conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le Conseil juge de la pertinence de recourir à un expert indépendant ou à toute autre mesure d'investigation raisonnable. Ces diligences sont indiquées dans le rapport du Président.

Au regard de la mise en œuvre des principes de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), le Conseil désigne en son sein l'un de ses membres en charge du suivi de cette mise en œuvre.

10.5.3. 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 leur sont conférées puissent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont expressément attribués au Conseil par la loi.

Le Conseil, sur proposition de son Président et après concertation, désigne les membres des Comités et leur Président, en tenant compte des compétences, de l'expérience, et de la disponibilité des membres du Conseil qui le souhaitent, dans le respect des équilibres du Conseil.

La mission d'un Comité permanent ou temporaire consiste à étudier les sujets et projets que le Conseil ou le Président renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du Conseil relativement à ces sujets et projets, ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au Conseil sous forme de comptes-rendus, propositions, avis, informations ou recommandations.

La durée du mandat des membres des Comités permanents est en principe de la même durée que celle de leur mandat de membre du Conseil. Ces mandats de membres des Comités permanents sont renouvelables sous réserve du maintien de la qualité de membre du Conseil des personnes concernées.

Le renouvellement des mandats de membres des Comités permanents intervient au terme de la séance du Conseil au cours de laquelle les comptes annuels sont arrêtés.

Chaque année, le Conseil de surveillance peut désigner des personnalités extérieures, invitées à participer de manière permanente à un Comité (sauf Comité d'audit), au regard de sa compétence professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au Comité concerné.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Sont ainsi constitués à la date du présent règlement les Comités permanents dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous.

10.5.3.1. 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 Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an notamment avant chaque arrêté de comptes annuels et semestriels ; il détermine le calendrier de ses réunions.

Missions

Les missions du Comité d'audit concernent :

a) Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;

- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intermédiaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux Comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

10.5.3.3. 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 immédiates en cas de présence de l'ensemble des membres du Comité d'investissement.

La gérance assiste aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

- a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. :

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement au Président du Conseil de surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de

désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

- b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le Président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

- c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même Code.

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même Code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.5.3.4. Composition et missions du Comité des rémunérations**Composition**

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

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit Comité à la majorité.

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son Président.

Missions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil de surveillance et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale entre les membres du

Conseil de surveillance et les membres de ses Comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.5.4. 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 toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, étant entendu que le critère ultime dans la prise de décision doit être celui de l'intérêt à long terme de l'entreprise, celui qui assure sa pérennité et son développement. Le membre du Conseil doit, quel que soit son mode de désignation, se considérer comme représentant l'ensemble des actionnaires.

Article 2 – Respect des lois et statuts

Le membre du Conseil doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, en particulier les règles relatives au cumul de mandats, ainsi que les règles propres à la Société résultant de ses statuts et du règlement intérieur de son Conseil.

Lorsqu'un membre du Conseil exerce un mandat de « dirigeant » il ne doit pas accepter plus de 2 autres mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Article 3 – Exercice des fonctions : principes directeurs

Le membre du Conseil exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Article 4 – Nombre d'actions

Les membres du Conseil sont choisis parmi ou en dehors des actionnaires.

Article 5 – Indépendance et devoir d'expression

Le membre du Conseil veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre.

Il alerte le Conseil sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de l'entreprise.

Il a le devoir d'exprimer clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le Conseil de la pertinence de ses positions, qui sont consignées aux procès-verbaux des délibérations.

Article 6 – Indépendance et conflit d'intérêts

Le membre du Conseil s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la société. Il informe le Conseil de tout conflit d'intérêts éventuel ou avéré. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il s'abstient de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Article 7 – Loyauté, bonne foi et devoir de réserve

Le membre du Conseil ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la société et agit de bonne foi en toutes circonstances.

Il est tenu au secret professionnel à l'égard des informations (verbales et écrites) ainsi que des débats auxquels il participe et il s'interdit d'en communiquer le contenu, total ou partiel et sous quelque forme que ce soit, à tout tiers. Il respecte le caractère confidentiel des informations données comme telles par le Président du Conseil.

Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient sur la société où il exerce son mandat de membre du Conseil des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de celle-ci.

Article 8 – Professionnalisme et implication

Le membre du Conseil s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'informe sur les métiers et les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs, y compris en interrogeant ses principaux dirigeants.

Il doit adopter à tout moment un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance.

Il doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets évoqués lors des réunions.

Il participe aux réunions du Conseil avec assiduité et diligence. Il s'efforce de participer à au moins un des Comités spécialisés du Conseil.

Il assiste aux Assemblées générales d'actionnaires.

10.5.5. 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 le Parlement européen et le Conseil et par l'autorité des marchés financiers (« **AMF** »), notamment celles relatives au délit d'initié, au manquement d'initié et aux manipulations de marché, sont applicables à Patrimoine & Commerce.

En vertu de ces dispositions, il est ainsi **interdit à tout mandataire social** détenteur d'une information privilégiée de :

- effectuer ou tenter d'effectuer des opérations d'initiés ;
- recommander à une autre personne d'effectuer des opérations d'initiés ou inciter une autre personne à effectuer des opérations d'initiés ; ou
- divulguer de manière illicite des informations privilégiées, c'est-à-dire divulguer ces informations à une autre personne, sauf lorsque cette divulgation a lieu dans le cadre normal de l'exercice d'un travail, d'une profession ou de fonctions.

Les opérations d'initiés recouvrent notamment :

- le fait pour une personne, détenant une information privilégiée, d'en faire usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte ; et
- le fait d'utiliser les recommandations ou incitations formulées par une personne détenant une information privilégiée si la personne sait, ou devrait savoir, que celle-ci est fondée sur des informations privilégiées.

À cet égard, une **information privilégiée** est une information qui :

- **n'a pas été rendue publique ;**
- **concerne**, directement ou indirectement, Patrimoine & Commerce, ses filiales ou participations financières, ou l'un ou plusieurs de ses instruments financiers ;
- **est précise**, c'est-à-dire qui fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si cette information est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers de la Société ;
- si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une **influence sensible**, à la hausse ou à la baisse, sur le cours des instruments financiers de Patrimoine & Commerce, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de sa décision d'investissement ou de désinvestissement.

Il s'agit généralement d'une information portant sur les perspectives ou la situation de la Société ou sur les perspectives d'évolution des instruments financiers de la Société. La réglementation vise par exemple une information afférente à l'activité, aux résultats financiers, à l'émission par la Société de valeurs mobilières négociées en France ou à l'étranger, à des opérations de croissance externe ou des cessions significatives, à des changements significatifs de la situation financière ou des résultats d'exploitation, aux termes des réponses à des appels d'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 :

- de réaliser une opération, de passer un ordre ou d'adopter un comportement :
 - qui donne ou est susceptible de donner des indications trompeuses sur l'offre, la demande ou le cours d'instruments financiers de la Société ; ou
 - qui fixe ou est susceptible de fixer le cours d'un ou plusieurs instruments financiers à un niveau anormal ou artificiel ;
- d'effectuer des opérations, de passer des ordres ou d'adopter un comportement qui affecte le cours d'un instrument financier, en ayant recours à des procédés fictifs ou toute autre forme de tromperie ou d'artifice ;
- de diffuser par tout moyen des informations fausses ou trompeuses sur les perspectives ou la situation de Patrimoine & Commerce ou sur l'offre, la demande ou le cours d'un instrument financier ou des informations qui fixent ou sont susceptibles de fixer le cours d'un instrument financier à un niveau anormal ou artificiel.

II – POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le fait pour un mandataire social d'avoir accès à des informations privilégiées a pour conséquence de le contraindre : à respecter les règles générales de confidentialité prévues par Patrimoine & Commerce (1), à s'abstenir de réaliser certaines opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce, (2) à déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à Patrimoine & Commerce certaines opérations lorsqu'elles sont réalisées (3).

Confidentialité

Les mandataires sociaux sont tenus à une obligation générale de secret professionnel et de confidentialité (cf. point 7 de l'annexe 1 – Charte de membre du Conseil de surveillance). La communication non autorisée d'information privilégiée, même à des membres de la famille, est strictement interdite. De telles diffusions d'informations sont susceptibles d'entraîner la réalisation d'opérations répréhensibles sur les instruments financiers de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, toute communication à la communauté financière, y compris à la presse, doit être faite par l'intermédiaire des représentants autorisés de Patrimoine & Commerce ou avoir été préalablement autorisée par la gérance de Patrimoine & Commerce.

Si, nonobstant leur devoir de confidentialité, les mandataires sociaux venaient à partager une information privilégiée avec des personnes extérieures à Patrimoine & Commerce, ils doivent prendre toutes mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes auxquelles ils ont communiqué l'information ne réalisent pas ou ne tentent pas de réaliser des opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce.

Obligation d'abstention

Principe

En cas de détention d'une information privilégiée, il est interdit à tout mandataire social d'acquérir (donc d'acheter, de souscrire ou échanger), de vendre, ou de tenter d'acquérir ou de vendre, des instruments financiers dont le cours peut être influencé par une information privilégiée, de communiquer cette information à des tiers en dehors du cadre professionnel, ou de recommander à des tiers d'acheter ou de vendre ces mêmes instruments financiers sur la base de cette information. Les interdictions légales que les mandataires sociaux doivent respecter sont résumées à la section I. – Résumé du cadre juridique.

La réalisation sur des instruments financiers de la Société n'est à nouveau autorisée qu'après que l'information privilégiée aura été rendue publique.

De même, la réalisation d'une ou de 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 dudit communiqué de presse.
- des opérations d'achat ou de vente (ou opération à terme) de titres d'une société cotée que Patrimoine & Commerce ou ses filiales projeterait d'acquérir, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix jours de bourse suivant l'annonce publique de l'acquisition.

Déclaration des opérations effectuées sur les titres de Patrimoine & Commerce

Principe

Toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de Patrimoine & Commerce et les personnes ayant un lien étroit avec elles, doivent déclarer à l'AMF les opérations qu'elles effectuent sur les actions de la Société et sur les instruments financiers qui leur sont liés, y compris les opérations à terme, selon des modalités prévues au Règlement général de l'AMF.

Personnes concernées, devant déclarer

Il s'agit des mandataires sociaux, ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces derniers.

Il s'agit :

- du conjoint non séparé de corps ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité
- des enfants sur lesquels le dirigeant exerce l'autorité parentale ou résident chez lui habituellement ou en alternance ou dont il a la charge effective et permanente,
- de tout autre parent ou allié résident au domicile du dirigeant depuis au moins un an à la date de la transaction concernée,
- de tout personne morale ou entité, autre que l'émetteur et :
 - dont la direction, l'administration ou la gestion est assurée par le dirigeant ou par une personne qui lui est étroitement liée et agissant dans l'intérêt de l'une de ces personnes (exemple : une opération réalisée dans l'intérêt du dirigeant sur les titres de l'émetteur par une société dont le dirigeant est membre du Conseil),
 - qui est contrôlée, directement ou indirectement, par le dirigeant ou par une personne ayant des liens étroits avec le dirigeant (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant de l'émetteur détient plus de 50 % du capital),
 - qui est constituée au bénéfice du dirigeant ou d'une personne qui lui est étroitement liée,
 - pour laquelle le dirigeant ou une personne qui lui est étroitement liée bénéficie au moins de la majorité des avantages économiques (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant est le principal fournisseur).

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 20 000 euros. En revanche, dès que le montant cumulé des opérations réalisées devient supérieur à 20 000 euros, la personne concernée est alors tenue de déclarer l'ensemble des opérations réalisées et qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration en raison de la dispense précitée.

B. DÉCLARATION

Il revient à chacune des personnes soumises à l'obligation déclarative de transmettre sa déclaration à l'AMF dans les 3 jours ouvrés qui suivent la réalisation de la transaction.

Les déclarations doivent être saisies et transmises à l'AMF **uniquement** via un extranet sécurisé appelé ONDE :

<https://onde.amf-france.org/RemiseInformationEmetteur/Client/PTRemiseInformationEmetteur.aspx>

La déclaration doit également être adressée à la Société.

La déclaration ne fait pas l'objet d'un examen par l'AMF avant d'être publiée. Elle est établie sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Les personnes concernées peuvent confier à leur teneur de compte (l'établissement auprès duquel les titres sont déposés) le soin de procéder aux déclarations requises.

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. À 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	8	8	125
3 Informations financières sélectionnées			
3.1 Informations historiques		N/A	
3.2 Informations intermédiaires		N/A	
4 Facteurs de risque	4		51
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		1.1	120
5.1.3 Date de constitution et durée		1.1	120
5.1.4 Siège social, forme juridique et législation	8	1.1	120
5.1.5 Événements importants	1	2	15
5.2 Investissements			
5.2.1 Description des principaux investissements de l'exercice	1	2.2.1	15
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	12
6.1.2 Nouveaux produits ou nouveaux développements	1	2.1.1	16
6.2 Principaux marchés		N/A	
6.3 Événements exceptionnels		N/A	
6.4 Dépendances éventuelles	5	5.1	62
7 Organigramme	1	1.1	14
7.1 Description du groupe	2	1.1	22
7.2 Liste des filiales importantes	2	1.2	22
8 Propriétés immobilières et équipements			
8.1 Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	2	1.2	22
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	9	2	130
9 Examen de la situation financière et résultat	2	2	27
9.1 Situation financière	2	2	27
9.2 Résultat d'exploitation	2	2	27
9.2.1 Facteurs importants	2	2	27
9.2.2 Changements importants	1	5.2	19
9.2.3 Facteurs d'influence			
10 Trésorerie et capitaux	2	4	35
10.1 Capitaux de l'émetteur	2	4	35
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	2	4	35
10.3 Conditions d'emprunt et structure financière	2	3.3	31
10.4 Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sensiblement sur les opérations de l'émetteur	2	3.3	31
10.5 Sources de financement attendues	2	4	35
11 Recherche et développement, brevets et licences	8	6	124
12 Information sur les tendances	1	5	19
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	19
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			

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
13 Prévisions ou estimations du bénéfice	2	6	35
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	38
14.2 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	3	3	44
15 Rémunération et avantages	3	4	45
15.1 Montant des rémunérations versées et avantages en nature	3	4.2	47
15.2 Sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3	4.4	49
16 Fonctionnement des organes d'administration et de direction	3	1	38
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	3	1.1.3	38
16.2 Contrats de services liant les membres de la gérance à la Société ou l'une de ses filiales	3	3.2	45
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	10	5	166
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	3	1.5	43
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	49
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés au capital		N/A	
18 Principaux actionnaires	7		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7	1.1.1	110
18.2 Existence de droits de vote différents	7	1.2	111
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	117
19 Opérations avec des apparentés	3	6	49
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société			
20.1 Informations financières historiques	5&6		62
20.2 Informations financières pro forma		N/A	
20.3 Etats financiers	5&6		62
20.4 Vérifications des informations financières historiques annuelles	5&6		62
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	19
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	114
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	116
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	121
21.2.7 Description fixant les seuils au-dessus duquel toute participation doit être rendue publique	8	1.2.6	122
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	22

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		96
1.2 Comptes consolidés	5		62
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		27
3.2 Chiffres clés	1		7
3.3 Facteurs de risques	4		51
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	111
3.6.3 Franchissements de seuils notifiés	7	1.1.3	110
3.6.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7	1.2.2	111
3.6.5 Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel		N/A	
3.6.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote		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	38
3.6.9 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts		N/A	
3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse		N/A	
3.6.11 Les opérations sur actions propres	7	3.3	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	93

PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 128 031 930 €
Siège social : 7-9, rue Nationale - 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre