

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

incluant le Rapport
financier annuel

*La foncière spécialiste des Retail
parks low cost en France*

SOMMAIRE

Message d'Éric Duval, fondateur et gérant de Patrimoine & Commerce	2
Présentation de Patrimoine & Commerce	3

1	Présentation de l'activité	9	6	Comptes sociaux annuels	87
1.1.	Présentation générale de la société	10	6.1.	Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2019	88
1.2.	Faits marquants survenus au cours de la période	13	6.2.	Faits significatifs	89
1.3.	Chiffres clés	15	6.3.	Règles et méthodes comptables	90
1.4.	Principaux investissements de la société en cours de négociation depuis le 1 ^{er} janvier 2020	17	6.4.	Informations complémentaires	91
1.5.	Tendances	17	6.5.	Annexes aux comptes sociaux annuels	92
2	Revue financière de l'activité	19	6.6.	Date des dernières informations financières	98
2.1.	Activités des principales filiales	20	6.7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels	98
2.2.	Commentaires sur les résultats consolidés	26	7	Actionnariat et capital social	101
2.3.	Structure du bilan	28	7.1.	Informations relatives au capital	102
2.4.	Flux de trésorerie	32	7.2.	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	104
2.5.	Événements postérieurs au 31 décembre 2019	32	7.3.	Capital social	104
2.6.	Prévision ou estimation du bénéfice	32	7.4.	Pactes d'actionnaires	108
3	Gouvernance d'entreprise	33	7.5.	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	108
3.1.	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	34	8	Informations complémentaires	109
3.2.	Déclarations concernant les mandataires sociaux	41	8.1.	Informations relatives à la société	110
3.3.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	41	8.2.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	112
3.4.	Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	42	8.3.	Environnement réglementaire	114
3.5.	Intérêts des salariés dans le capital social	42	8.4.	Contrats importants	114
3.6.	Opérations avec les apparentés	42	8.5.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	115
4	Facteurs de risques et gestion des risques	43	8.6.	Recherche et développement, brevets et licences	115
4.1.	Tableau de synthèse des risques avec impact et probabilité	44	8.7.	Déclaration du responsable du Document d'enregistrement universel	115
4.2.	Présentation détaillée des risques	45	8.8.	Responsable du contrôle des comptes	115
5	États financiers consolidés au 31 décembre 2019	53	8.9.	Responsables de l'information financière	116
5.1.	Introduction	54	8.10.	Documents accessibles au public	116
5.2.	États financiers	54	9	Responsabilité sociale de l'entreprise	117
5.3.	Notes annexes à l'information financière consolidée	58	9.1.	Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail	119
5.4.	Principales méthodes comptables du Groupe	62	9.2.	Enjeux environnementaux	120
5.5.	Gestion des risques financiers	66	9.3.	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	127
5.6.	Segment opérationnel	67	10	Rapports et informations à l'Assemblée générale annuelle	129
5.7.	Estimations et jugements comptables déterminants	67	10.1.	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	130
5.8.	Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie	68	10.2.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	168
5.9.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels	84	10.3.	Règlement intérieur du Conseil de surveillance	171
			10.4.	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	180
			10.5.	Table de concordance du rapport financier annuel	182

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

incluant le Rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 2 mars 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

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

- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 et clos le 31 décembre 2019, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 mars 2020 ; et
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018 et clos le 31 décembre 2018, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de référence de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27 février 2019.

MESSAGE D'ÉRIC DUVAL



/// Tous les indicateurs financiers de l'exercice 2019 sont en croissance, confirmant la résilience du modèle de foncière de Retail parks low cost en France dans un contexte économique toujours perturbé. Notre solide structure financière nous permet de poursuivre notre stratégie active d'investissement et d'être confiants dans les perspectives de développement de Patrimoine & Commerce. ///

Éric Duval

Dans un environnement économique contrasté, nous sommes heureux de vous présenter des résultats qui attestent de nos bonnes performances commerciales et qui confirment la pertinence de notre stratégie de croissance durable, construite sur nos actifs stratégiquement situés et aux coûts immobiliers maîtrisés pour les enseignes.

Notre leadership sur les retail parks low cost, au cœur des territoires, repose sur notre agilité, notre proximité et notre pragmatisme. Ces résultats sont en effet d'abord le reflet de notre mobilisation quotidienne au service des enseignes qui nous font confiance et démontrent la force de notre modèle innovant.

L'année 2019 a été marquée par un fort développement qui se caractérise par une croissance de nos revenus locatifs de + 7,1 %, un patrimoine en augmentation de +7,3 % à 816 M€ et un dividende en hausse de + 4,2 %.

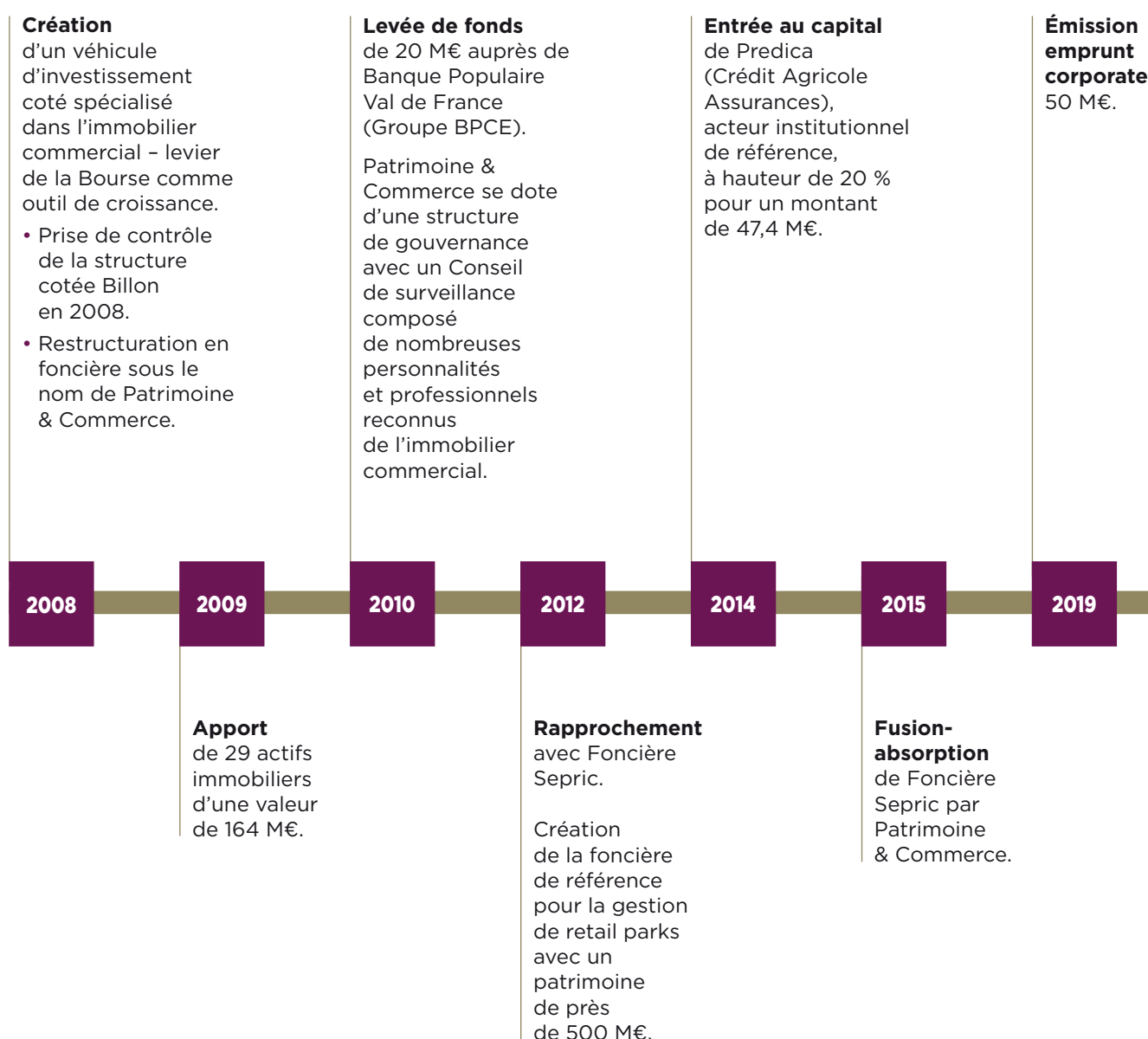
Nous créons de la valeur durable qui résiste à l'épreuve du temps, d'autant plus précieuse en ces périodes d'incertitude. C'est ce qui nous conduit à investir avec précaution et exigence dans les emplacements les plus attractifs pour les enseignes.

Nos performances 2019 valident la pertinence de notre stratégie. Les valeurs qui fondent notre ADN contribueront, quant à elles, à la poursuite d'une croissance aussi durable que profitable.

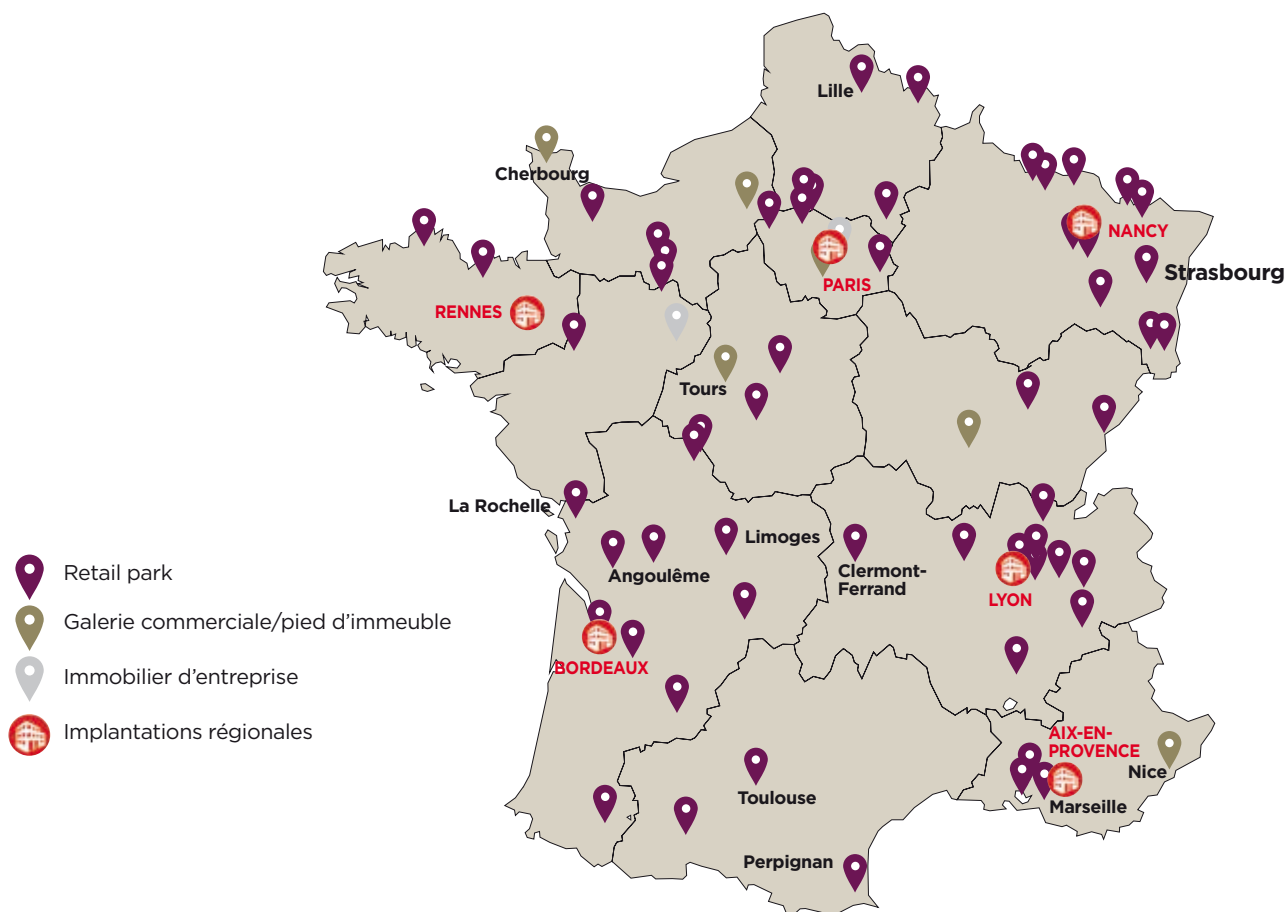
Éric Duval

PRÉSENTATION DE **PATRIMOINE & COMMERCE**

Historique



La première foncière de retail parks low cost en France



Un acteur de taille critique



76
ACTIFS

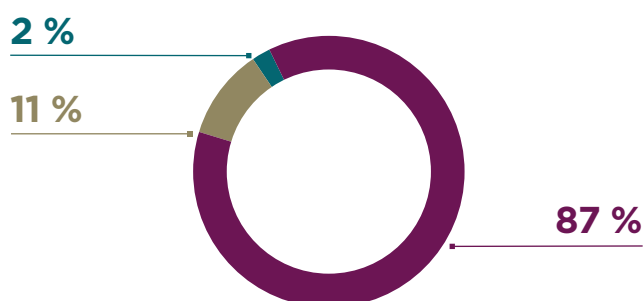


816 M€
DE PATRIMOINE



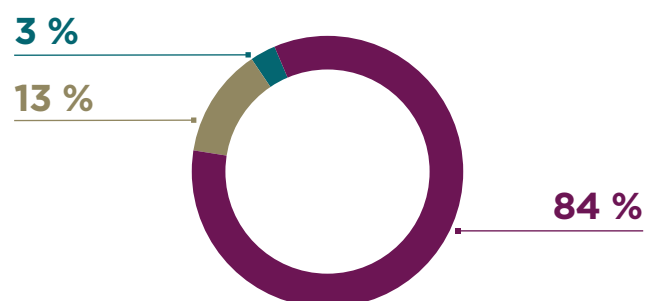
502 000 m²

% **7,2 %**
DE TAUX DE CAPITALISATION

RÉPARTITION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

- Retail park
- Galerie commerciale/pied d'immeuble
- Immobilier d'entreprise

RÉPARTITION DES SURFACES

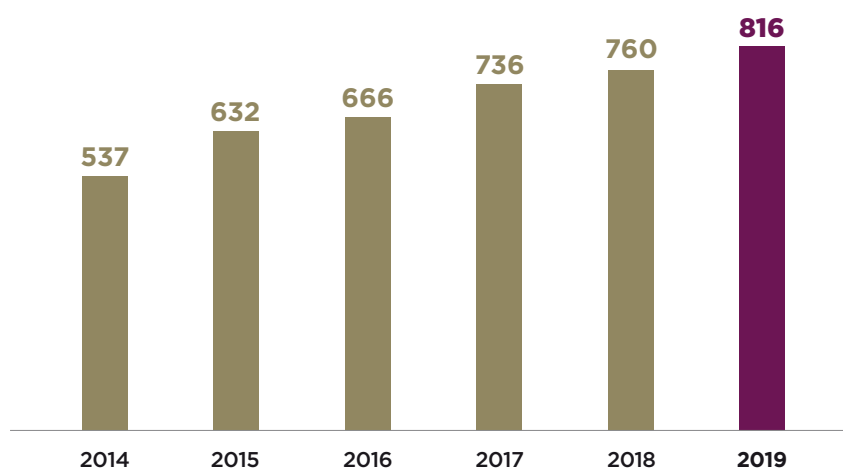


- Retail park
- Galerie commerciale/pied d'immeuble
- Immobilier d'entreprise

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

VALEUR DU PATRIMOINE

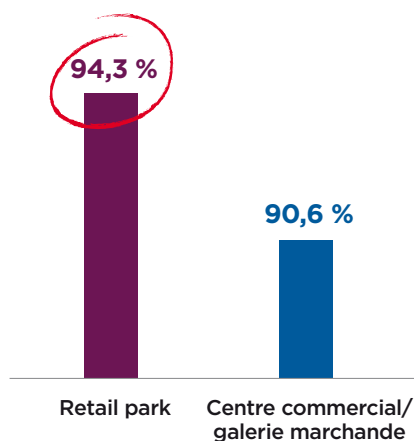
en M€ (en IP) ⁽¹⁾



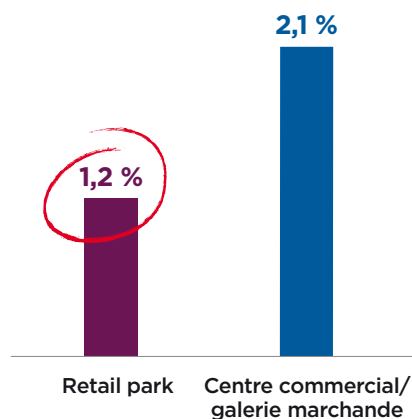
⁽¹⁾ Valeur hors droit incluant les actifs mis en équivalence à leur quote-part de détention

Un savoir-faire reconnu dans les retail parks

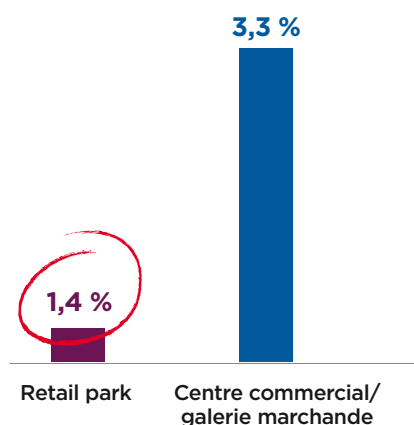
TAUX D'OCCUPATION



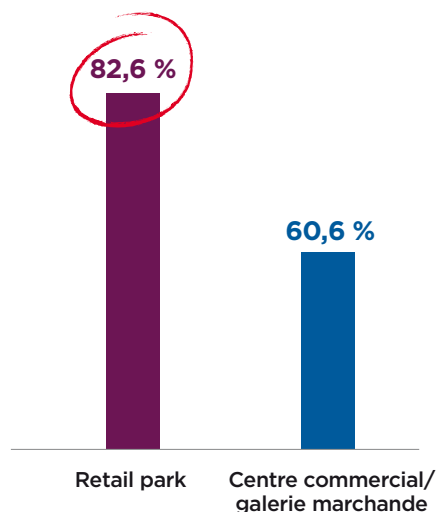
TURNOVER



TAUX D'IMPAYÉS



TAUX DE REFACTURATION DES CHARGES



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

LOYERS BRUTS

en M€

46,1

(+ 7,1 % vs 2018)

EBITDA NORMATIF

en M€

38,3

(+ 9,3 % vs 2018)

FFO (résultat net récurrent)

en M€

28,1

(+ 10,1 % vs 2018)

ANR/ACTION

en €

26,7

(+ 2,5 % vs 2018)

FFO/ACTION

en €

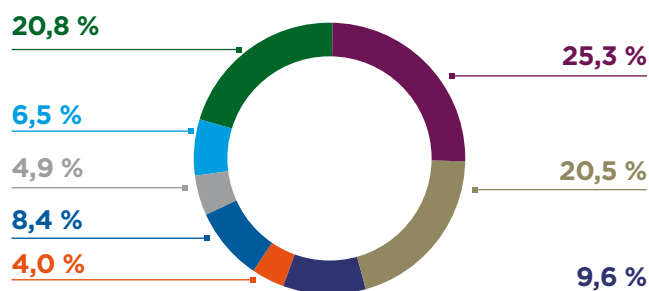
2,03

(+ 10,3 % vs 2018)

Une SIIC cotée sur Euronext Paris

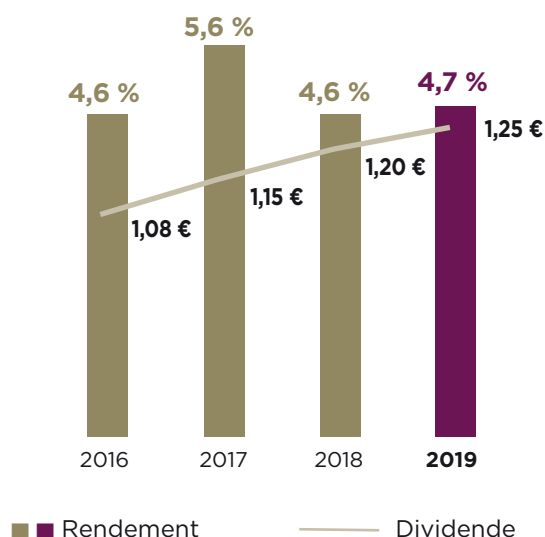
RÉPARTITION DU CAPITAL

au 31 décembre 2019



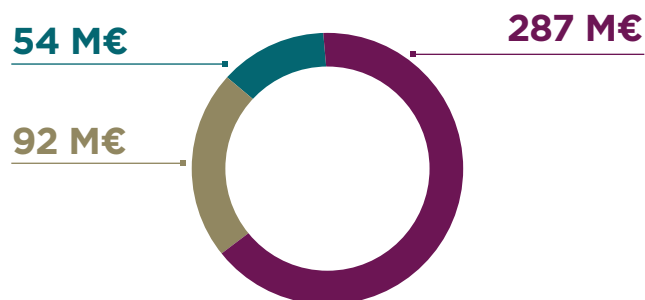
- Famille Duval
- Predica
- BPVF
- Suravenir
- Famille Vergely
- Famille Robbe
- Famille Graff
- Flottant

DIVIDENDE ET RENDEMENT



RÉPARTITION DE LA DETTE

au 31 décembre 2019



- Emprunts bancaires
- Emprunt obligataire et corporate
- Crédit-bail



26,7 €
ANR PAR ACTION

100 %
DU PATRIMOINE SIIC



48,2 %
DE RATIO D'ENDETTEMENT (LTV)

1

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ	10
1.1.1. Activité	10
1.1.2. Patrimoine immobilier	10
1.1.3. Organisation opérationnelle	11
1.1.4. Organigramme	12
1.2. FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	13
1.2.1. Activité de la Société	13
1.2.2. Activité patrimoniale	13
1.2.3. Activité locative	14
1.3. CHIFFRES CLÉS	15
1.3.1. Bilan simplifié	15
1.3.2. Endettement net retraité	15
1.3.3. Compte de résultat simplifié et évolution des loyers	16
1.3.4. Tableau de flux de trésorerie simplifié	16
1.3.5. Ratios et indicateurs financiers	16
1.4. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020	17
1.5. TENDANCES	17
1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	17
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	17
1.5.3. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	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 faible.

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

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

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

Patrimoine & Commerce reste plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière 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 à proximité d'agglomérations moyennes.

1.1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 502 000 m² pour une valeur de 798,4 millions d'euros.

Les actifs de commerces en exploitation représentent 94,7 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 755,7 millions d'euros. Ils sont constitués de retail parks et de galeries commerciales. Situés, pour la plupart, en périphérie des villes de taille moyenne, ces actifs bénéficient d'emplacements de qualité en adéquation avec les zones de chalandise dans lesquelles ils sont implantés. Les locataires sont principalement de grandes enseignes nationales issues de tous types de secteurs d'activité : alimentaire (Carrefour, Casino, Leader Price, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, Kiabi, Promod, C&A, etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, Véloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys, etc.), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.).

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers, le programme de Arçonnay et des projets de promotion en développement) représentent une valeur de 26,7 millions d'euros, soit 3,3 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

Les actifs de bureaux et activités représentent une valeur de 16,1 millions d'euros, soit 2,0 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/19
Actifs en exploitation	764 349
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	26 655
Immeubles de placement	791 003
Actifs en exploitation	7 420
Actifs en cours de construction	-
Actifs destinés à être cédés	7 420
TOTAL	798 423
Actifs en exploitation	771 769
Actifs en cours de construction	26 655
TOTAL	798 423

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

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 SAS.

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

- Monsieur Éric Duval
- Duval Gestion SAS (dont le Président est Monsieur Éric Duval et la Directrice générale est Madame 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.

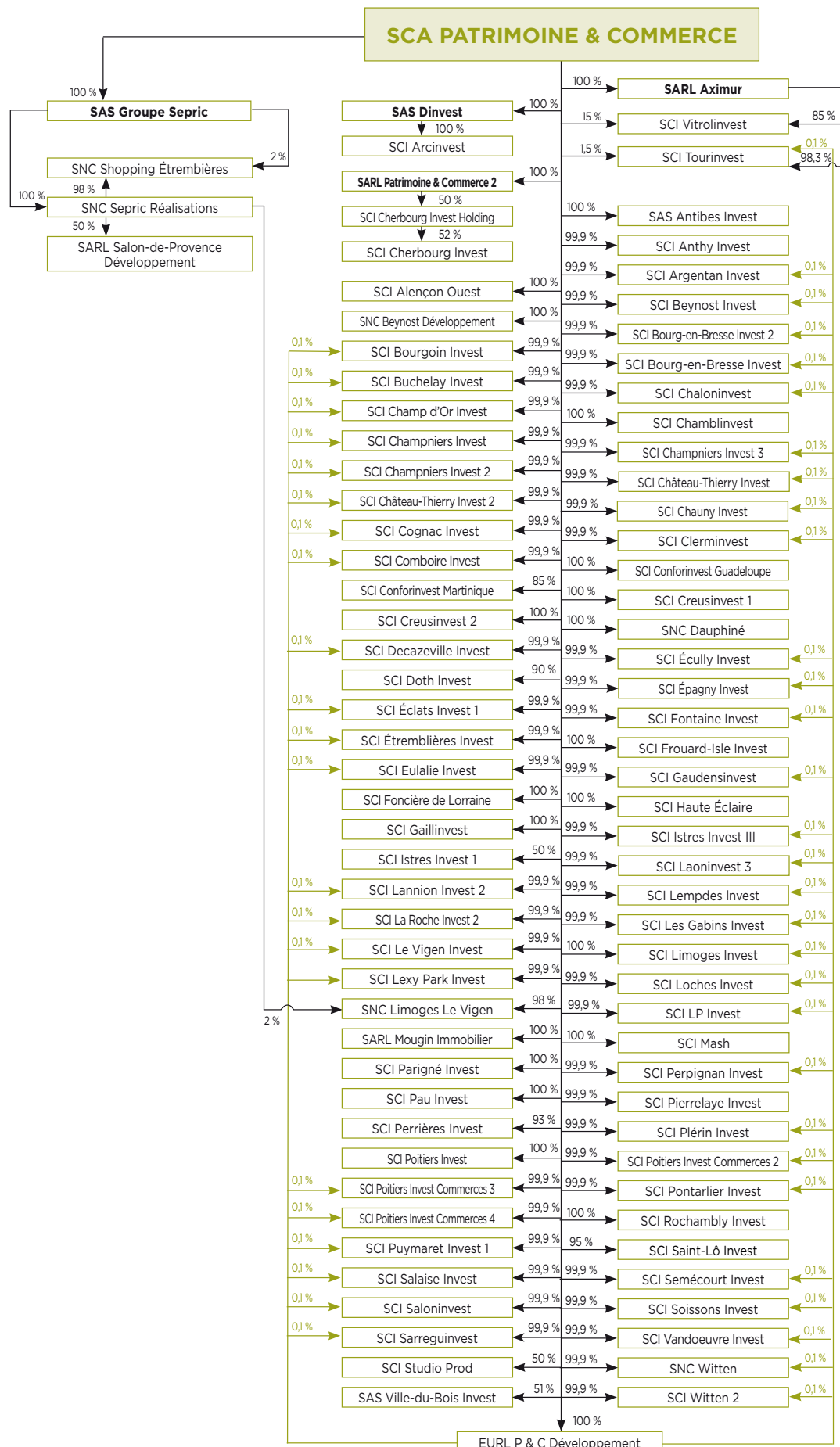
Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du présent document, de 15 membres dont 12 indépendants.

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 10.3).

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

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

1.1.4. Organigramme



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

1.2. FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

1.2.1. Activité de la Société

1.2.1.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce s'est renforcée dans plusieurs régions, pour un total de 88,3 millions d'euros, valeur d'expertise. Ces investissements, mis en loyers en cours d'année, ont été réalisés en procédant aux acquisitions :

- d'un retail park de 20 702 m² au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02), composé de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- d'un retail park de 5 583 m² à Essômes-sur-Marne (02) composé de huit cellules commerciales et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- d'un ensemble mixte de 3 774 m² au sein de la ZAC de Chambry/Laon (02), composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux, le tout acquis le 11 avril 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02), acquise le 11 avril 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 452 m² à Étrembières (74) acquise le 21 mai 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 455 m² à Beynost (01) acquise le 29 octobre 2019.

Patrimoine & Commerce a réceptionné quatre opérations en 2019 :

- un bâtiment commercial de 4 703 m² à Champagne-au-Mont-d'Or (69) qui a été livré au cours du 1^{er} semestre 2019 ;
- une cellule commerciale de 1 500 m² à Échirolles (38) livrée en cours d'année ;
- un ensemble commercial de 1 801 m² à Champniers (16) livré en cours d'année ;
- la première tranche d'une opération commerciale de 16 900 m² à Wittenheim (68), livrée au deuxième semestre.

De plus, Patrimoine & Commerce a restructuré, après son acquisition en début d'année, un actif commercial de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne.

1.2.1.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions de deux lots à Saint-Gaudens (31) et d'un actif à L'Isle-Adam (95) pour un montant de 5,7 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.1.3. Intégration du secteur exonéré SIIC

Au 31 décembre 2019, l'ensemble du portefeuille immobilier intègre le périmètre SIIC.

1.2.1.4. Opérations sur le capital de la Société

a) Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues suite à un programme de rachat d'actions lancé en décembre 2018

Le 17 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société. Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du

27 juin 2018, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 14 décembre 2018.

Au titre de ce programme, les actions rachetées avaient vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

Ce programme, prolongé par décision de la gérance du 26 juin 2019, en vertu de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019 dans sa 10^e résolution, s'est terminé le 20 septembre 2019 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Par décision en date du 4 décembre 2019, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 21^e résolution par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, à l'annulation des 60 000 actions acquises, soit environ 0,5 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social a ainsi été réduit de 138 965 100 euros à 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un second programme de rachat d'actions en octobre 2019

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 3 octobre 2019.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 27 septembre 2019.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

1.2.2. Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2019 ont été les suivants :

1.2.2.1. Acquisitions et projets

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a réalisé plusieurs projets d'investissement livrés en 2019 et a acquis des actifs pour une valeur d'expertise globale de 88,3 millions d'euros.

En date du 11 avril 2019, Patrimoine & Commerce a acquis un portefeuille de 30 700 m² composé de quatre actifs dans l'Aisne, à Soissons, Château-Thierry, Laon et Chauny.

Le portefeuille inclut deux retail parks, respectivement situés au sein de zones commerciales majeures de la région « Les Portes de Soissons » et « Avenue d'Essômes ».

Les deux autres actifs considérés comme non stratégiques, ont vocation à être cédés dans le cadre de la politique de rotation d'actifs du groupe.

Le premier actif, Soissons (02), est un retail park de 20 702 m² détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons. Il offre un mix d'enseignes attractives dont les principales locomotives sont : But, Darty, Action et Maxi Zoo. Patrimoine & Commerce est propriétaire de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage.

Le second actif, Essômes-sur-Marne (02), est un retail park de 5 583 m² situé dans l'agglomération de Château-Thierry. Il est composé de huit cellules commerciales entièrement louées à des enseignes nationales et des panneaux d'affichage. Les principales locomotives sont Décathlon et La Grande Récré.

Les deux actifs du portefeuille destinés à être cédés sont Laon et Chauny.

Le premier, Laon (02), est un ensemble mixte de 3 774 m² situé au sein de la ZAC de Chambry composé de trois cellules commerciales dont une vacante en cours de recommercialisation, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis

Le second, Chauny (02) est composé d'une cellule commerciale de 634 m² située au sein de la ZAC de l'Univers. Cette cellule est louée à un restaurant.

En date du 21 mai 2019, Patrimoine & Commerce a acquis à Étrembières (74) un actif usage de restauration exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m². La durée du bail signé est de 12 ans avec une période ferme de 12 ans.

En date du 29 octobre 2019, Patrimoine & Commerce a acquis à Beynost (01) un actif à usage de restauration exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 455 m². La durée du bail signé est de 12 ans.

En 2019, Patrimoine & Commerce a réceptionné les actifs ayant fait l'objet d'une VEFA et de deux CPI :

- Champagne-au-Mont-d'Or, un bâtiment commercial de 4 703 m² de surface de plancher qui accueille les enseignes nationales Cultura et Intersport ;
- Échirolles Comboire, un bâtiment commercial indépendant d'une surface de plancher de 1 500 m² qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit ;

- Champniers 3, un bâtiment commercial de 1 801 m² de surface de plancher, qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit, des services (opticien, coiffeur, laverie automatique) et une enseigne de restauration Eat Salad en RDC et R+1 ;

Patrimoine & Commerce a également réceptionné un retail park sur la commune de Wittenheim (68) dans la première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace. D'une surface de plancher totale de 16 900 m², la première tranche de l'opération livrée cette année est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronesofà. La deuxième tranche sera livrée en 2020. Cette opération permet de consolider la présence du Groupe sur la zone où elle possède un actif mitoyen de 12 cellules et d'une surface de 10 400 m².

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a restructuré, après son acquisition en début d'année, un actif commercial de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne (38), loué aux enseignes La Foir'Fouille, Gedimat, Kiloutou et Speedy.

1.2.2.2. Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions de deux lots à Saint-Gaudens (31) et d'un actif à L'Isle-Adam (95) pour un montant de 5,7 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.3. Activité locative

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover faible de 1,5 % au global : 2,1 % pour les centres commerciaux et 1,2 % pour les retail parks.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 94 % sur la base des loyers.

1.3. CHIFFRES CLÉS

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2019 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2018 (12 mois). Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et IFRS 16 en méthode rétrospective.

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2019 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	31/12/19	31/12/18
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	791 003	736 965
Impôts différés actifs et passifs	(99)	-
Endettement net retraité ⁽²⁾	(387 845)	(337 447)
Autres (net)	(14 343)	(15 656)
Minoritaires	(19 852)	(22 352)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	368 864	361 509
Capitaux propres	388 716	383 861

(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	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	42 418	59 804
Emprunts bancaires	337 221	265 157
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	53 799	46 223
Passifs locatifs	740	711
Intérêts courus	911	829
Instruments de couverture (juste valeur)	2 938	2 911
Trésorerie et découverts bancaires	(38 076)	(28 810)
Comptes courants actifs et passifs	(12 455)	(10 393)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	(1 500)	(1 500)
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	1 850	2 514
TOTAL	387 845	337 447

(1) Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (1,5 million d'euros au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018).

1.3.3. Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18	Var . vs 31/12/18
Revenus locatifs	46 259	43 257	3 002
Charges nettes sur immeubles	(3 411)	(3 144)	(267)
Loyers nets	42 848	40 113	2 735
Charges d'exploitation	(1 556)	(4 456)	2 900
Résultat opérationnel courant	41 292	35 657	5 635
Autres produits et charges opérationnels	(199)	(14)	(184)
Variation de juste valeur des immeubles	(3 836)	(1 326)	(2 510)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(2 648)	(1 826)	(822)
Résultat opérationnel	34 609	32 491	2 119
Résultat financier	(10 050)	(8 872)	(1 178)
Impôts sur les résultats	(959)	384	(1 343)
RÉSULTAT NET	23 600	24 003	(402)
dont part du Groupe	25 690	24 150	1 541

En milliers d'euros

	Loyers bruts	Variation
31/12/2018 - 12 mois	43 063	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 669	na
Impact des cessions d'actifs	(644)	na
Impact des restructurations	(533)	na
Impact à périmètre constant d'actifs	571	1,6 %
31/12/2019 - 12 mois	46 125	7,1 %

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 31/12/19	12 mois 31/12/18
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	39 800	33 110
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	4 729	11 604
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 529	44 714
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(47 605)	(24 305)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	12 342	(10 680)
Variation de trésorerie	9 266	9 729
Trésorerie d'ouverture	28 812	19 083
Trésorerie de clôture	38 078	28 812
Variation de trésorerie	9 266	9 729

1.3.5. Ratios et indicateurs financiers

	31/12/19	31/12/18
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	48,2 %	45,1 %
ANR hors droits par action (en euros)	26,71	26,03
Ratio ICR ⁽²⁾	4,08	3,77
Taux d'occupation ⁽³⁾	94 %	94 %

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

(2) L'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 2020

Aucun investissement significatif n'est à mentionner.

1.5. TENDANCES

1.5.1. Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Patrimoine & Commerce n'a pas connu de variation significative de son activité depuis le 31 décembre 2019.

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

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

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

Les facteurs économiques peuvent être maîtrisés de plusieurs manières :

- Le passage progressif de l'indexation des loyers de l'indice du coût de la construction (ICC) à l'indice des loyers commerciaux (ILC) 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. Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 12 % et 84 % des loyers, les autres indexations représentent 4 %.
- L'activité de Patrimoine & Commerce est étroitement corrélée à la consommation. Pour encadrer ce risque potentiel, la Société s'attache à diversifier géographiquement ses actifs, à ne pas avoir de locataires dominants dans son parc, ainsi qu'à ne pas être trop exposée à un secteur économique. Ainsi aucun locataire ne représente plus de 3,5 % des loyers de la Société.
- Dans l'activité des foncières, la gestion de la dette est prépondérante. Patrimoine & Commerce, a fait le choix de structurer majoritairement son endettement sur des emprunts longs, à taux fixes (ou variables couverts) et avec amortissement sur la durée du crédit. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 %, par rapport à la valeur de ses actifs.
- La gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'audit, d'un Comité des rémunérations et d'un Comité d'investissement. Ces trois Comités sont présidés par des membres indépendants du Conseil de surveillance.

(ii) 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 7,2 %, sensiblement au-dessus du marché. La sélection des actifs présentés au Comité d'investissement répond à cette stratégie d'achat d'actifs à haut rendement associé à des loyers raisonnables. Il en résulte pour nos preneurs un taux d'effort (ratio loyer sur chiffre d'affaires du locataire) modéré qui permet de minimiser le nombre de défaillances de locataires.

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé est à 94 % au 31 décembre 2019, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 87 % des actifs sont des commerces périurbains sur des sites établis proposant une offre « low-cost ». Les consommateurs y cherchent avant tout des prix bas et ce mode de consommation tend à se développer sur tout le territoire.

L'autre segment du marché (13 % des actifs) répond à la démarche de proximité et est constitué de galeries. La population concernée possède un pouvoir d'achat supérieur à celle qui se dirige vers le « low-cost » et ne répond pas aux mêmes critères de commercialité.

En conclusion, compte tenu des qualités intrinsèques de son patrimoine, de l'encadrement professionnel des risques conjoncturels ou immobiliers, et de la qualité de sa gouvernance, la Société n'anticipe pas de modification profonde de ses paramètres de marché ou de sa stratégie au cours de l'exercice 2020.

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.

2

REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20
2.1.1. Description du Groupe	20
2.1.2. Filiales et sous-holding	20
2.1.3. Filiales immobilières	20
2.2. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	26
2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets	26
2.2.2. Charges de structure	27
2.2.3. Résultat opérationnel	27
2.2.4. Résultat financier	27
2.2.5. Impôt	27
2.2.6. Résultat net	27
2.2.7. Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	28
2.3. STRUCTURE DU BILAN	28
2.3.1. Actif net réévalué	28
2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	28
2.3.3. Endettement financier	29
2.3.4. Sources de financement attendues	32
2.3.5. Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	32
2.4. FLUX DE TRÉSORERIE	32
2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019	32
2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	32



2.1. ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES

2.1.1. Description du Groupe

Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 93 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 79 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) ;
 - 4 sociétés constituées en prévision de nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers ; et
 - 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations, SNC Shopping Étrembières et SARL Salon de Provence Développement).

Depuis la fusion-absorption de Foncière Sepric par Patrimoine & Commerce, la SCA Patrimoine & Commerce détient en propre douze actifs situés à Beynost (01), Bourg-en-Bresse (01), Échirolles (38), Forbach (57), Frouard (54), Henin-Beaumont (62), Le Vigen (87), Lempdes (63), Provins (77), Saint-Priest (69), Thionville (57) et Valence (26).

Les SCI Chauny Invest, Laoninvest 3, Château-Thierry Invest 2, Soissons Invest, Étrembières Invest, Beynost Invest et La Roche Invest qui porteront chacune l'acquisition d'un ou plusieurs actifs ont été constituées sur la période.

Les SCI Blagnac Alizés, Gifinvest 2, Melessinvest, Montfermeil Invest et l'EURL Paradis 2 ont été tupées sur l'exercice.

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 2019.

2.1.2. Filiales et sous-holding

SARL AXIMUR

La société holding Aximur contrôle quatre sociétés. 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 SAS Dinvest est désormais une filiale à 100 % de Patrimoine & Commerce.

SARL P & C DÉVELOPPEMENT

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

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

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

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

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

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

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

SAS GROUPE SEPRIC

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

2.1.3. Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

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

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

SAS ANTIBES INVEST

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

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

SCI ARCINVEST

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

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

SCI ARGENTAN INVEST

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

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

SCI ANTHY INVEST

La société Anthy Invest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Anthy-sur-Léman (74). Aucun investissement n'a été réalisé sur l'exercice 2019.

SCI BEYNOST INVEST

La société Beynost Invest a acquis en 2019 un actif à usage de restauration situé à Beynost (01), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 455 m². La durée du bail signé est de 12 ans.

SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT

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

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

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

La société Bourg-en-Bresse Invest donne en location un actif commercial situé à Bourg-en-Bresse (01) de 867 m² et entièrement loué à l'enseigne H&M.

En 2018, elle a acquis une autre cellule de 930 m² au sein de la copropriété.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

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

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

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

SCI CHALONINVEST

La société Chaloninvest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Chalon-sur-Saône (71).

SCI CHAMP D'OR INVEST

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

La livraison de cet actif a eu lieu en 2019.

SCI CHAMPNIERS INVEST

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

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

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

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

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

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

La livraison de cet ensemble a eu lieu en 2019.

SCI CHAMBLINVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

La société Château-Thierry Invest 2 a acquis en 2019 un actif commercial situé à Essômes-sur-Marne (02).

L'actif est un retail park de 5 583 m², composé de huit cellules commerciales entièrement louées à des enseignes nationales et des panneaux d'affichage. Les principales locomotives sont Décathlon et La Grande Récré.

SCI CHAUNY INVEST

La société Chauny Invest a acquis en 2019 un actif commercial de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02).

L'actif composé d'une cellule commerciale est loué à une enseigne de restauration asiatique.

SCI CHERBOURG INVEST

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

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

SCI CLERMINVEST

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

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

SCI COGNAC INVEST

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

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

SCI 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 COMBOIRE INVEST

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

La livraison de l'actif à son preneur, Basic Fit, a eu lieu en 2019.

SCI CREUSINVEST

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

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 Échirolles (38), en périphérie de Grenoble.

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

SCI DECAZEVILLE INVEST

En 2017, la société Decazeville Invest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Decazeville (12).

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 ÉCLATS INVEST 1

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

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

SCI ÉCULLY INVEST

La SCI Ecully Invest donne en location 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.

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

SCI ÉPAGNY 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 six cellules entièrement louées au travers de baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

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

SCI ÉTREMBIÈRES INVEST

La société Étrembières Invest a acquis en 2019 un actif à usage de restauration situé à Étrembières (74), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m². La durée du bail signé est de 12 ans avec une période ferme de 12 ans.

SCI EULALIE INVEST

La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 200 m², situés sur la commune Sainte-Eulalie (33), au bord de la D911 et l'A10. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI FONCIÈRE DE LORRAINE

La société Foncière de Lorraine possède 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.

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.

Les quatre locaux commerciaux (2 000 m²) situés à l'Isle Adam (95), dans la zone du centre commercial Carrefour « Grand Val » ont été cédés en cours d'année 2019.

Outre la cession des locaux de l'Isle Adam, l'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI GAILLINVEST

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

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

SCI GAUDENSINVEST

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 16 locaux commerciaux, d'une surface de 8 657 m², situé dans la zone commerciale Europa, sur la commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

Deux cellules commerciales d'une surface de 2 780 m² ont été cédées au cours de l'exercice 2019.

Au-delà de cette cession, l'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI HAUTE ÉCLAIRE

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.

La société a signé un CPI en novembre 2018 sur la commune d'Arçonnay (72). La livraison de l'ensemble immobilier d'une surface totale de 4 517 m² est prévue sur l'exercice 2020.

SCI ISTRES INVEST I

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

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

SCI ISTRES INVEST III

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

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

SCI LANNION INVEST II

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

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

SCI LAON INVEST 3

La SCI Laon Invest 3 a acquis en 2019 un ensemble mixte de 3 774 m² situé au sein de la ZAC de Chambry (02) composé de trois cellules commerciales dont une vacante en cours de commercialisation, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

SCI LA ROCHE INVEST

La SCI La Roche Invest a été créée en vue d'accueillir un actif situé à La Roche-sur-Foron (74).

SCI LEMPDES INVEST

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

Au cours de l'année 2019 la société Lempdes Invest a restructuré l'actif, permettant de dynamiser la commercialisation. L'actif est loué à 100 %.

SCI LEXY PARK INVEST

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

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

SCI LE VIGEN INVEST

La société Le Vigen Invest donne en location 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 neuf ans à trois locataires. Cette acquisition renforce la présence de la foncière dans cette zone commerciale à fort potentiel.

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

SCI LES GABINS INVEST

La société Les Gabin Invest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Salon-de-Provence (13).

SCI LIMOGES INVEST

La société Limoges Invest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Limoges (87).

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

SNC LIMOGES LE VIGEN

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

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

SCI LOCHES INVEST

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

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

SCI LP INVEST

La société LP Invest détient un portefeuille composé de neuf actifs commerciaux acquis en 2017 et entièrement loués à l'enseigne Leader Price, pour une surface totale de 11 752 m². Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Etape et Chenove), Sud-Est (Le Pont de Beauvoisin), Nord-Ouest (Renazé) ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).

SCI MASH

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

SARL MOUGIN IMMOBILIER

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

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

SCI PARIGNÉ 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 PERRIÈRES INVEST

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

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

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

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

SCI POITIERS INVEST COMMERCE

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

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

SCI POITIERS INVEST COMMERCE 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 COMMERCE 3

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

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

SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4

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

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

SCI PONTARLIER INVEST

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

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

SCI PUYMARET INVEST

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

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

SCI ROCHAMBLY INVEST

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

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

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

SCI SAINT-LÔ INVEST

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

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

SCI SALAISE INVEST

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

SCI 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 8 288 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 ».

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

SARL SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT

La société Salon de Provence Développement a été constituée en vue de développer un projet futur de retail park.

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.

SCI SEMÉCOURT INVEST

La société Semecourt Invest a été créée en vue d'accueillir un retail park à Semecourt (57).

SNC SEPRIC RÉALISATIONS

La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 une activité de promotion immobilière. Elle développe de nombreux projets principalement à destination de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, la SNC détient 98 % de la SNC Shopping Étrembières, 50 % de la SARL Salon de Provence Développement et 2 % de la SNC Limoges Le Vigen Invest.

SNC SHOPPING ÉTREMBIÈRES

Au cours de l'exercice 2019, la société Shopping Étrembières a livré et cédé à la SCI Étrembières Invest un actif à usage de restauration situé à Étrembières (74), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m².

SCI SOISSONS INVEST

La SCI Soissons Invest a acquis en 2019 un retail park de 20 702 m² détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02).

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

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

L'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.

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

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.

SNC WITTEN

La société Witten donne en location un retail park d'une surface de 15 000 m² sur la commune de Wittenheim (68) dans la première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace. D'une surface de plancher totale de 6 608 m², la première tranche de l'opération livrée cette année est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronosofà. La deuxième tranche sera livrée en 2020.

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

SCI WITTEN 2

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

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

2.2. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues au regard de l'ensemble du Document d'enregistrement universel et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2019.

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

Ce chapitre présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2019 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2018 (12 mois). Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et IFRS 16 en méthode rétrospective.

Les loyers bruts sont en progression de 7,1 % sur l'exercice 2019. L'évolution se détaille ainsi :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18	Var. vs 31/12/18
Loyers bruts ⁽¹⁾	46 125	43 063	3 062
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	133	194	(60)
Revenus locatifs	46 259	43 257	3 001
Charges sur immeubles	(12 084)	(11 421)	(3 551)
Refacturation de charges aux locataires	9 085	9 221	1 991
Charges locatives non refacturables	(2 999)	(2 200)	(799)
Autres charges sur immeubles	(412)	(944)	532
Loyers nets	42 848	40 113	2 734

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2018 - 12 mois	43 063	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 669	na
Impact des cessions d'actifs	(644)	na
Impact des restructurations	(533)	na
Impact à périmètre constant d'actifs	571	1,6 %
31/12/2019 - 12 mois	46 125	7,1 %

La progression des loyers bruts s'explique par la hausse des loyers à périmètre constant (portée par l'indexation contractuelle des baux) et par l'acquisition de nouveaux actifs en 2019 et l'effet année pleine des acquisitions 2018. Cette forte croissance est en partie atténuée par les cessions d'actifs non stratégiques et les actifs en restructuration (essentiellement une galerie commerciale).

Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 12 % et 84 % des loyers, les autres indexations représentent 4 %.

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2019 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées au paragraphe 5 du Document d'enregistrement universel.

2.2.1. Revenus locatifs et loyers nets

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

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

Le taux de refacturation moyen des charges locatives des retail parks et galeries commerciales, retraité des facturations internes de gestion locative, s'établit à 82 % (contre 83 % au 31 décembre 2018).

Au cours de l'exercice 2019, 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 1,8 % des quittancements).

2.2.2. Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe) par rapport au loyer brut s'élève à 11,7 % et baisse de 190 points de base par rapport à l'exercice 2018.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18	Var. vs 31/12/18
Honoraires comptables et juridiques	(852)	(776)	(76)
Honoraires divers et services bancaires	(2 739)	(3 437)	698
Charges de personnel	(955)	(923)	(32)
Autres charges, impôts et taxes	(868)	(924)	56
Total avant refacturation interne	(5 414)	(6 060)	646
Refacturation d'honoraires ⁽¹⁾	-	350	(350)
Total charges de structure retraitées	(5 414)	(5 710)	296
<i>Charges de structure en % des loyers bruts</i>	<i>11,7 %</i>	<i>13,6 %</i>	<i>N/A</i>

(1) Au 31 décembre 2018, la refacturation d'honoraires comprend des honoraires de gestion locative facturés 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 15,8 % pour s'établir à 41,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ainsi le ratio résultat opérationnel courant comparé au loyer net s'établit à 96,4 % (contre 88,0 % en 2018).

Le résultat opérationnel s'élevant à 34,6 millions d'euros est principalement constitué :

- d'un résultat de cession négatif de 0,2 million d'euros ;
- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 3,8 millions d'euros ;
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 2,6 millions d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 du présent rapport).

2.2.4. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 10,2 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 10,1 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers 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 hausse de 7,0 % passant de 9,5 millions d'euros en 2018 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 2018 (Lannion, Eclats, Grenoble Échirolles, Champagne-au-Mont-d'Or, Champniers Tranche 3, Bourg-en-Bresse et Poitiers) ;

- aux emprunts souscrits en 2019 (Soissons, Laon, Salaise-sur-Sanne, Étrembières et Beynost) ;
- aux remboursements anticipés 2018 et 2019 (Salon-de-Provence, Plérin, Saint-Gaudens, Puymaret, Château-Thierry, Le Vigen, Valence et l'Isle-Adam) ;
- à la mise en place d'un emprunt corporate avec le LCL ;
- aux refinancements de Poitiers et Valence ; et
- à la diminution des intérêts sur le périmètre historique de la dette sous l'effet du CRD.

Hors projets en cours de construction, le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédits-bails immobiliers) s'élève à 2,50 % sur l'exercice (contre 2,68 % en 2018).

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 2019.

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

2.2.5. Impôt

La charge d'impôt s'élève à 1,0 million d'euros sur l'exercice 2019. Il est constitué :

- d'un impôt différé passif de 0,1 million d'euros ;
- d'une charge d'impôt courant de 0,9 million d'euros. Elle correspond principalement à de l'impôt sur les sociétés et de la CVAE.

2.2.6. Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2019 s'élève à un bénéfice net de 23,6 millions d'euros – dont 25,7 millions d'euros pour la part du Groupe.

2.2.7. Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

L'indicateur EPRA Earnings est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur,

l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente.

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

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18	Var. vs 31/12/18
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	38 267	35 010	3 257
Coût de l'endettement net retraité ⁽¹⁾	(10 132)	(9 451)	(681)
Résultat net récurrent EPRA	28 135	25 559	2 576
EPRA Earnings par action	2,03 €	1,84 €	0,19 €

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2019, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (- 3,0 millions 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 7,4 millions d'euros, pour s'établir à 368,9 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit une progression de 2,0 % par rapport à l'ANR au 1^{er} janvier 2019.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1^{er} janvier 2019 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2019 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR hors droits – 01/01/19	361 509
Résultat net avant ajustements de valeur	27 462
Variation de la juste valeur des immeubles	(3 836)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(26)
Intérêts minoritaires	2 090
Versement du dividende	(16 973)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 033)
Actions propres	(398)
Autres	69
ANR hors droits – 31/12/19	368 864

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilantiel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019.

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

En milliers d'euros

ANR hors droits – 01/01/19	361 509
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	58 959
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	(50 398)
Autres	(3 706)
Intérêts minoritaires	2 500
ANR hors droits – 31/12/19	368 864

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

	31/12/19	31/12/18
ANR hors droits	368 864	361 509
ANR hors droits par action (en euros)	26,71	26,03
ANR droits inclus ⁽¹⁾	412 407	400 314
ANR droits inclus par action (en euros)	29,87	28,82

⁽¹⁾ Inclut les droits à leur quote-part de détention des actifs.

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

2.3.2. Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2019, d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

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

- la méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;

- la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier (utilisée uniquement pour Antibes Invest).

Le rapport de l'expert figure au paragraphe 8.2.

Entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier passe de 737,0 millions d'euros à 791,0 millions d'euros, soit une augmentation de 54,0 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/19	736 965
Acquisitions ⁽¹⁾	71 355
Cessions ⁽²⁾	(6 059)
Reclassement	(2)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(7 420)
Effet juste valeur (résultat)	(3 836)
Solde net au 31/12/19	791 003

(1) Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Soissons, Château-Thierry, Salaise-sur-Sanne, Wittenheim Phase 1, Laon, Champniers Tranche 3, Étrembières, Grenoble Échirolles, Lempdes, Champagne-au-Mont-d'Or et Beynost.

(2) Correspond à deux cellules à Saint-Gaudens et un immeuble à L'Isle-Adam.

(3) Correspond aux actifs de Tours, Pierrelaye, Forbach et Épinal.

Le portefeuille se caractérise par :

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

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

- retail park : 87 %,
- galerie commerciale : 11 %,
- bureaux et activités : 2 %.

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Commerces	778 703	719 933
Bureaux et activité	12 300	16 930
Sous-total	791 003	736 863
Actifs destinés à être cédés	7 420	2 500
Total	798 423	739 363

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Commerces	827 911	760 531
Bureaux et activité	17 135	18 025
Sous-total	845 046	778 556
Actifs destinés à être cédés	7 938	2 673
Total	852 984	781 229

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,1 %	5,8 %	10,9 %
Bureaux et activité	10,3 %	9,6 %	8,0 %	10,4 %
Total	7,2 %	7,2 %	5,8 %	10,9 %

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

Au 31 décembre 2019, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,2 %.

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 389,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	42 418	59 804
Emprunts auprès des établissements de crédit	337 221	264 083
Crédit promoteur	-	1 074
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	53 799	46 223
Passifs locatifs	740	711
Intérêts courus sur emprunts	911	829
Instruments de couverture	3 027	3 082
Découverts bancaires	280	77
Comptes courants passifs financiers	1 694	1 646
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 850	2 514
Total des dettes financières	441 939	380 043
Trésorerie active	38 356	28 887
Instruments financiers actifs	88	170
Comptes courants actifs financiers	14 149	12 039
Total de l'endettement net	389 345	338 947
Dépôts de garanties	(1 500)	(1 500)
Total de l'endettement net retraité	387 845	337 447

Retraité des dépôts de garantie versés dans le cadre de l'acquisition potentielle de programmes immobiliers, l'endettement net s'élèverait à 387,8 millions au 31 décembre 2019 contre 337,4 millions au 31 décembre 2018.

Le capital restant dû (y compris 0,9 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019 s'élève à 434,3 millions d'euros et se compose ainsi :

- 53,8 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs) ;
- 337,7 millions d'euros d'emprunts (dont 0,6 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 42,7 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,3 million d'euros d'intérêts courus non échus).

Les principaux événements 2019 à retenir sont :

- la mise en place d'un emprunt corporate pour 50,0 millions d'euros ;
- le remboursement de la première tranche obligataire pour 17,5 millions d'euros ;

- des souscriptions pour 26,2 millions d'euros, principalement, sur l'acquisition de Soissons et Laon et les opérations de Salaise-sur-Sanne, Arçonnay, Étrembières, Grenoble Échirolles et Beynost ;
- des refinancements de Poitiers et Valence pour 38,0 millions d'euros.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2019 :

Échéancier des dettes financières du Groupe au 31/12/19

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	336	12 417	15 000	15 000	-	-	42 753
Emprunts bancaires	58 475	19 401	19 595	19 980	20 102	200 242	337 795
Encours de crédit-bail	7 461	6 857	6 187	5 925	8 136	19 234	53 800
TOTAL	66 272	38 675	40 782	40 905	28 239	219 475	434 348

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, six emprunts, représentant un capital restant dû de 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 38,2 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65 %, et le DSCR supérieur à 145 %, conditions remplies au 31 décembre 2019 ;
- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,7 million 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 2019 ;
- 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 2019 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2019 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2019 ;
- un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2019 de 24 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

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

2.3.3.2. Couverture du risque de taux

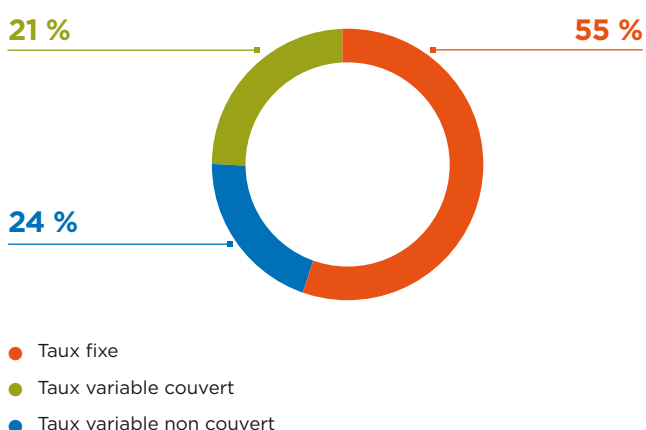
Au 31 décembre 2019, la dette à taux fixe ou variable couverte représentait 76 % du capital restant dû de 433,4 millions d'euros :

- 236,0 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 54 % de la dette ;
- 197,4 millions d'euros, soit 46 % de l'endettement, étaient à taux variable, couvert par des instruments financiers à hauteur de 92,2 millions, soit 47 % de la dette à taux variable.

Risque de taux intérêt au 31/12/19

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	235 986	197 376	433 362

Répartition des emprunts et des dettes de crédit-bail au 31/12/19



Endettement par typologie au 31/12/19

En milliers d'euros

	Endettement avant couverture	Effet des couvertures	Endettement après couverture
Passif financier à taux variable	197 376	(92 154)	105 222
Passif financier à taux fixe	235 986	92 154	328 141
TOTAL	433 362	-	433 362

Instruments financiers

En milliers d'euros	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/19	Montant couvert	CRD au 31/12/19	CRD au 31/12/18	Taux de référence
Type de contrat								
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	14 768	14 031	14 031	15 121	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	6 134	6 134	6 134	6 862	E3M
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	38 200	38 200	38 200	39 000	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	12 714	12 714	16 268	17 276	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23					E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 927	1 927	1 932	2 121	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	1 912	1 887	1 887	2 186	E3M
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	-	-	-	6 331	E3M
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19					E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	4 895	4 644	4 644	5 128	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 523	1 523	1 523	1 650	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 750	1 684	1 684		E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	5 470	5 470	5 470	6 091	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 450	1 450	1 450	1 693	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 388	-	-	1 555	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 388	-	-	1 552	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 246	1 240	1 240	1 376	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 001	1 001	1 001	1 152	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	1 093	1 093	1 093	1 223	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	841	841	841	1 014	E3M
TOTAL				95 948	92 154	97 396	111 332	

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

2.3.3.3. Ratios financiers d'endettement

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

Loan to Value ratio

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Endettement net retraité ⁽¹⁾	387 845	336 373
dont trésorerie et découverts bancaires	(38 076)	(29 884)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(1 500)	(1 500)
dont instruments de couverture	2 938	2 911
Endettement net hors instruments de couverture	384 907	333 462
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	798 423	739 465
RATIO LOAN TO VALUE	48,2 %	45,1 %

(1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (1,5 million d'euros au 31 décembre 2019).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (Épinal, Pierrelaye, Tours et Forbach).

Loan to Value ratio retraité des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Endettement net retraité	380 425	333 873
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	(43 646)	(29 870)
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	(1 500)	(1 500)
<i>dont instruments de couverture</i>	2 938	2 911
Endettement net hors instruments de couverture	377 487	330 962
Valeur des immeubles (hors droits)	791 003	736 965
RATIO LOAN TO VALUE	47,7 %	44,9 %

(1) Épinal, Pierrelaye, Tours et Forbach.

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

Interest coverage ratios (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Résultat opérationnel courant	41 292	35 657
Coût de l'endettement financier net	(10 112)	(9 451)
Ratio ICR	4,08	3,77

2.3.4. Sources de financement attendues

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

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

Néant.

2.4. FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	39 800	33 110
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	4 729	11 604
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 529	44 714
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(47 605)	(24 305)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	12 342	(10 680)
Variation de trésorerie	9 266	9 729
Trésorerie d'ouverture	28 812	19 083
Trésorerie de clôture	38 078	28 812
Variation de trésorerie	9 266	9 729

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2019 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Néant.

2.6. PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

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

3

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	34
3.1.1. Gérance	34
3.1.2. Conseil de surveillance	35
3.1.3. Liste des mandats des mandataires sociaux	39
3.1.4. Associé commandité	39
3.1.5. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	40
3.2. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	41
3.3. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	41
3.3.1. Conflits d'intérêts potentiels	41
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	41
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	42
3.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	42
3.5. INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	42
3.6. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	42
3.6.1. Transactions avec les parties liées	42
3.6.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2019)	42

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

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

3.1.1. Gérance

3.1.1.1. Composition

A la date du présent document, la Gérance est confiée à Monsieur Éric Duval 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. Informations sur les gérants

Éric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Conseil de surveillance

3.1.2.1. Composition

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

- Christian Louis-Victor, membre indépendant, (Président)
- Lydia Le Clair,
- Éric Ranjard, membre indépendant,
- Jean-Michel Boukhers, membre indépendant,
- La société Suravenir, représentée par Bernard Le Bras, membre indépendant,
- La société Eurepa 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,
- Emmanuel Chabas, nommé en conséquence de l'entrée de la société Predica dans le capital de la Société,
- Pierre-André Périssol, membre indépendant,
- Aurélie Tristant, membre indépendant,
- Axel Bernia, membre indépendant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Luc Carpentier, 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 Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui figure au paragraphe 10.1.

3.1.2.2. Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Christian Louis-Victor, 71 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président-directeur général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Épargne et crée en 2006 la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe Natixis/BPCE.

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

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

Lydia Le Clair, 52 ans, expert-comptable, a commencé sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice générale de Groupe Duval.

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

Éric Ranjard, 74 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, a commencé sa carrière professionnelle en tant qu'ingénieur projet, Directeur de l'expansion au sein de la Segece (Société d'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 au 10 bis, rue Vavin à Paris (75006).

Jean-Michel Boukhers, 71 ans, Ingénieur diplômé de l'IPF, a rejoint en 1971 la S.C.O (Société de Coordination et d'Ordonnancement), intervenant sur les projets de bâtiments et sur les infrastructures linéaires dont il est Président-directeur général depuis 1995.

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

Il a été ordonné Chevalier dans la Légion d'honneur en 2006, Chevalier dans l'ordre national du Mérite français en 2001 et Chevalier dans l'Ordre des Palmes Académiques en 2018. Il a été, par ailleurs, ordonné Chevalier dans l'ordre National du Mérite au Gabon en 2002, Chevalier dans l'Ordre National du Lion au Sénégal en 1998 et Officier dans l'Ordre National du Mérite au Mali en 2018.

Monsieur Jean-Michel Boukhers est domicilié au 27 rue Louis Vicat à Paris (75015).

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

Bernard Le Bras, 61 ans, représentant la société Suravenir au sein du Conseil de surveillance, est diplômé de l'École des hautes études 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 Pérennité 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 au 232, rue du général Paulet à Brest (29200).

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

Marie-Noëlle Vergely, 70 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 d'Eurepa Dev SA.

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

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

Marianne Robbe, 74 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 au 54, avenue Jean-Jaurès à Saint-Didier-au-Mont-d'Or (69370).

Margaux Graff, 28 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 143 Val Ste Croix L-1371 Luxembourg, Luxembourg.

Marie Monnet Tournier, 44 ans, est diplômée de l'EDHEC Business School et d'un MBA de la Loyola Marymount University de Los Angeles.

Après un troisième cycle en finance à l'université de Paris II, Madame 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 de deux hôtels à Paris : l'Hôtel Dauphine St-Germain et l'Hôtel Jeanne-d'Arc Le Marais.

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

Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, est le 2^e assureur vie en France. Predica est une société anonyme ayant son siège social 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, 65 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. En 1990, elle rejoint la Compagnie d'Assurances Predica pour mettre en place la gestion du portefeuille immobilier en développement. 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.

Emmanuel Chabas, 43 ans, est diplômé de l'ESSEC.

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

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

Monsieur Emmanuel Chabas est domicilié professionnellement au 16/18 boulevard de Vaugirard 75015 Paris

Pierre-André Périssol, 72 ans, président du Conseil d'administration de l'Agence Française de développement (2010-2013) est un ancien élève de l'École Polytechnique et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées. Au cours de sa carrière, Monsieur Périssol a notamment fondé le Crédit Immobilier de France (1990-1995) et le groupe Arcade (1980-1995). Il commence en parallèle une carrière politique à partir de 1983 où il sera successivement conseiller de Paris (1983-1993), adjoint au maire de Paris (1989-1993), Maire de Moulins (depuis 1995), président de la communauté d'agglomération de Moulins (depuis sa création en 2001), député de l'Allier (1993-1995 et 2002-2007) et ministre du Logement (1995-1997).

Aurélien Tristant, 54 ans, est membre du Directoire de la Banque Privée BPE depuis mars 2018.

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

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

Axel Bernia, 42 ans, a démarré sa carrière en conseil en stratégie chez McKinsey&co avant de rejoindre en 2004 la SNCF pour travailler sur le lancement de iDTGV. Il a ensuite été l'artisan de la croissance et de l'internationalisation du Groupe Smartbox (conception et commercialisation de coffrets cadeaux), dont il a été le Directeur général de 2006 à 2013. Il rejoint Naxicap Partners en mai 2014, en tant que Directeur associé et membre du Directoire. Il accompagne ou a accompagné notamment les sociétés Clinique internationale du parc Monceau, Ecotel Chomette Favor, Adcash (Estonie), Trustteam (Belgique), Maxi Bazar (France et Suisse) et France Hospitality Investment (une plateforme d'investissement dans l'hôtellerie).

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

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

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

Luc Carpentier, 61 ans, est depuis le 27 avril 2017 Directeur général de la Banque Populaire Val de France. Il a effectué tout son parcours dans le Groupe BPCE. Après avoir commencé sa carrière à la BRED Banque Populaire, il rejoint la Banque Populaire du Midi en 1991 (devenue ensuite Banque Populaire du Sud) comme Directeur de Groupe puis Directeur commercial.

Il exerce des fonctions de dirigeant depuis 1993 à la Banque Populaire du Midi puis il est nommé Président du Directoire de la Caisse d'Épargne d'Alsace en 2012. Il a ensuite rejoint en 2017 la Banque Populaire Val de France.

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

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

La durée statutaire de leurs fonctions est de quatre années.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 :

- M. Christian Louis-Victor, nomination le 28 avril 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- M^{me} Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- M. Emmanuel Chabas, nomination le 27 juin 2017, renouvellement le 12 mars 2018.

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

Comité d'investissement

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

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

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

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- M. Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- M. Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 février 2019,
- la société Suravenir, représentée par M. Pascal Frelaux, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 février 2019.
- M^{me} Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014, renouvellement le 12 mars 2018,
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par M. Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018.

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

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

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

Comité des rémunérations

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

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

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont:

- M^{me} Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014, renouvellement le 12 mars 2018,
- M. Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, dernier renouvellement le 27 février 2019,

Le Comité des rémunérations est présidé par M^{me} Chantal du Rivau.

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 d'enregistrement universel.

3.1.3. Liste des mandats des mandataires sociaux

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

3.1.4. Associé commandité

3.1.4.1. Identité

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

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

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

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

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

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

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 commanditée ; ou
- dès lors qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme.

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

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

**3.1.5. Déclarations relatives
au gouvernement d'entreprise**

La Société a adopté, à l'occasion de sa réunion du Conseil de surveillance du 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 d'enregistrement universel.

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	Oui
R14 : Préparation de la succession des dirigeants	Non
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 3.6.2) et au point 5.8.32 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

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

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

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

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

La nomination de la société Suravenir, filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Monsieur 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 d'une personne physique et de 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 membre des Comités d'investissement et des rémunérations, émanant du Conseil de surveillance. Monsieur Emmanuel Chabas a été proposé par la société Predica pour remplacer Monsieur Christophe Aubin au sein du Conseil de surveillance et du Comité d'audit de la Société suite à la démission de ce dernier.

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

Néant.

Il est par ailleurs 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

Le détail des rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux est indiqué au Rapport sur le

Gouvernement d'Entreprise figurant au chapitre 10 du présent document.

3.5. INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL

Néant.

3.6. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

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

3.6.1. Transactions avec les parties liées

Les différentes transactions avec les parties liées figurent au point 5.8.32 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

3.6.2. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2019)

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

4

FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

4.1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ	44
4.2. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES	45
4.2.1. Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe	45
4.2.2. Risques opérationnels	46
4.2.3. Autres risques	50
4.2.4. Assurance et couverture des risques	51

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

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

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

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

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

4.1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ

Patrimoine & Commerce a actualisé en 2019 sa matrice des risques synthétisant ceux-ci en fonction de leur importance, tant dans leurs impacts qu'en probabilité de survenance.

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

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

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

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

Légende du tableau :

Impact *** Élevé ** Moyen * Faible
Probabilité □□□ Probable □□ Possible □ Peu probable

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

4.2. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES

4.2.1. Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe

4.2.1.1. Risques liés à la dégradation de l'environnement économique

Description

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

Impacts

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

- le niveau des revenus locatifs de Patrimoine & Commerce et ses résultats, la valeur du patrimoine détenu au travers de ses filiales et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.
- ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

Mesures d'atténuation du risque

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

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

Description

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

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

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

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

4.2.1.3. Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Description

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

Impacts

- Patrimoine & Commerce pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables ;
- le contexte du marché pourrait inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions ;
- une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de Patrimoine & Commerce et donc sur son activité ;
- les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe ;

- le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de terrains offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport lui permettant de développer de nouveaux sites commerciaux, ainsi que du niveau de la concurrence.

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

4.2.2. Risques opérationnels

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

Description

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

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

Description

Les actifs immobiliers que le Groupe détient sont des lieux ouverts au public et de ce fait sont exposés à des risques en matière de santé, de sûreté et de sécurité de leurs occupants comme des visiteurs.

Les principaux risques en matière de santé, sûreté et de sécurité sont :

- un attentat ou une attaque terroriste à l'intérieur d'un centre commercial ou dans ses environs immédiats ;
- une dégradation de l'ordre public à l'intérieur d'un actif ou à proximité ;
- des vols, incivilités, crimes mineurs à l'intérieur d'un actif ou dans ses environs immédiats ;
- l'effondrement d'un bâtiment ou des dommages structurels graves de la structure d'un actif dus à des circonstances imprévues ;
- des accidents de travail ou des visiteurs,
- des incendies à l'intérieur d'un actif ;
- des risques sanitaires liés à des agents contaminants ou à la propagation de bactéries.

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

4.2.2.3. Risques liés au renouvellement des baux

Description

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

4.2.2.4. Risques liés aux réglementations applicables

Description

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

4.2.2.5. Risques liés aux taux d'intérêt

Description

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

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

L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement de financement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme bas.

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

Cependant le Groupe profite de l'environnement actuel de taux bas en ayant recours le plus souvent possible à des taux d'intérêt à taux fixes ou des taux variables couverts. Au 31 décembre 2019, la dette à taux fixe ou à taux variable couverte représente ainsi 76 % de la dette totale du Groupe.

4.2.2.6. Risques liés au non-paiement des loyers

Description

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité.

Le client principal du Groupe représente moins de 3,8 % des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 11 %, 17 % et 28 % des loyers totaux.

Le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Les locataires remettent en outre à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme de dépôt de garantie (en général représentant trois mois de loyer) ou de caution bancaire.

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

4.2.3. Autres risques

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

Description

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales sont éligibles au régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou « SIIC » depuis le 1er juillet 2011, ce qui les exonère du paiement de l'impôt sur les sociétés depuis cette date. Au 31 décembre 2019, 89 sociétés du groupe Patrimoine & Commerce sont éligibles au régime SIIC.

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

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

Impact

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

Mesures d'atténuation du risque

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

4.2.3.2. Risques liés à l'éthique

Description

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

Impact

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

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

4.2.4. Assurance et couverture des risques

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

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

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

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

4 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Risques liés à l'activité de la Société et de son Groupe

Le Groupe a conclu en janvier 2020 un contrat cadre avec la compagnie Generali. 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 GÉNÉRALI

Limitation contractuelle d'indemnité tous dommages confondus	Superficie inférieure à 5 000 m ²	Superficie supérieure à 5 000 m ²
Événements garantis	19 900 000 €	49 990 000 €
Dommages résultat d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégâts des eaux, de gels, de tempêtes; de grêle et de neige sur les toitures, de chutes d'appareils de navigation aérienne, de chocs de véhicules terrestres, d'actes de vandalisme, d'émeutes, d'actes de terrorisme ou d'attentats, de catastrophes naturelles	Bâtiment en valeur à neuf * Frais et pertes : 5 000 000 € dont pertes de loyers 3 ans * Recours des voisins des tiers : 5 000 000 €	Bâtiment en valeur à neuf * Frais et pertes : 10 000 000 € dont pertes de loyers 3 ans * Recours des voisins des tiers : 10 000 000 €
Vol et détériorations immobilières	100 000 €	250 000 €
Bris de glace	Valeur de remplacement	Valeur de remplacement
Dommages électriques	A hauteur de la LCI	A hauteur de la LCI
Événements naturels hors catastrophes naturelles	2 500 000 €	5 000 000 €
Autres événements non dénommés	2 500 000 €	5 000 000 €
<u>Responsabilité civile :</u>		
Tous dommages confondus par sinistre	10 000 000 €	10 000 000 €
dont :		
Dommages matériels et immatériels consécutifs	2 000 000 € par sinistre	2 000 000 € par sinistre
Vols, abus de confiance, escroqueries et/ou détournement des préposés ou négligences facilitant le vol	50 000 € par sinistre	50 000 € par sinistre
Atteintes à l'environnement accidentelles	450 000 € par année d'assurance	450 000 € par année d'assurance

Par ailleurs, lorsque le Groupe engage des travaux d'importance sur ses actifs, elle souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » ainsi qu'une assurance « Damage-ouvrage ». L'assurance « Tous Risques Chantiers » garantit les dommages matériels à l'ouvrage pendant la durée des travaux, les conséquences des catastrophes naturelles caractérisées par arrêté

ministériel publié au Journal Officiel, ainsi que la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux.

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

5

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

5.1.	INTRODUCTION	54
5.2.	ÉTATS FINANCIERS	54
5.2.1.	Bilan actif	54
5.2.2.	Bilan passif	55
5.2.3.	État du résultat global	56
5.2.4.	Tableau des flux de trésorerie	57
5.2.5.	Tableau de variation des capitaux propres	58
5.3.	NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	58
5.3.1.	Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	58
5.3.2.	Événements significatifs au 31 décembre 2019	59
5.3.3.	Périmètre de consolidation	60
5.4.	PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	62
5.4.1.	Méthodes de consolidation	62
5.4.2.	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	62
5.4.3.	Immeubles de placement	63
5.4.4.	Immobilisations corporelles	64
5.4.5.	Actifs financiers	64
5.4.6.	Stocks et en-cours	64
5.4.7.	Clients, comptes rattachés	64
5.4.8.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	65
5.4.9.	Païement en actions	65
5.4.10.	Emprunts et autres passifs financiers	65
5.4.11.	Impôts courants et impôts différés	65
5.4.12.	Revenus	66
5.4.13.	Autres produits et charges opérationnels	66
5.4.14.	Actifs non courants destinés à être cédés	66
5.5.	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	66
5.5.1.	Risque de crédit	66
5.5.2.	Risque de liquidité	66
5.5.3.	Risque de marché	66
5.6.	SEGMENT OPÉRATIONNEL	67
5.7.	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	67
5.7.1.	Estimations et hypothèses comptables déterminantes	67
5.7.2.	Évaluation des immeubles	67
5.7.3.	Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	67
5.8.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	68
5.8.1.	Note 1 : Immeubles de placement	68
5.8.2.	Note 2 : Écarts d'acquisition	68
5.8.3.	Note 3 : Immobilisations corporelles	69
5.8.4.	Note 4 : Titres mis en équivalence	70
5.8.5.	Note 5 : Actifs financiers non courants	70
5.8.6.	Note 6 : Actifs financiers courants	71
5.8.7.	Note 7 : Stocks et en-cours	71
5.8.8.	Note 8 : Clients et comptes rattachés	71
5.8.9.	Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation	71
5.8.10.	Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	71
5.8.11.	Note 11 : Capital et primes liées au capital	72
5.8.12.	Note 12 : Emprunts et dettes financières	72
5.8.13.	Note 13 : Dépôts de garantie	77
5.8.14.	Note 14 : Impôts différés	78
5.8.15.	Note 15 : Autres passifs long terme	78
5.8.16.	Note 16 : Dettes fiscales et sociales	78
5.8.17.	Note 17 : Dettes fournisseurs	78
5.8.18.	Note 18 : Autres dettes	78
5.8.19.	Note 19 : Revenus locatifs	78
5.8.20.	Note 20 : Charges locatives	79
5.8.21.	Note 21 : Autres charges sur immeubles	79
5.8.22.	Note 22 : Charges externes	79
5.8.23.	Note 23 : Charges de personnel	79
5.8.24.	Note 24 : Autres produits et charges d'exploitation	79
5.8.25.	Note 25 : Autres produits et charges opérationnels	79
5.8.26.	Note 26 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	79
5.8.27.	Note 27 : Coût de l'endettement financier net	79
5.8.28.	Note 28 : Autres produits et charges financiers	80
5.8.29.	Note 29 : Impôts sur les résultats	80
5.8.30.	Note 30 : Résultat par action	80
5.8.31.	Note 31 : Engagements hors-bilan	81
5.8.32.	Note 32 : Transaction avec des parties liées	82
5.8.33.	Note 33 : Événements postérieurs à la clôture	83
5.8.34.	Note 34 : Honoraires des Commissaires aux comptes	83
5.9.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	84

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 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 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 l'annulation de 60 000 actions détenues en propre.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 18 février 2020, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 2 mars 2020.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2019.

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

5.2. ÉTATS FINANCIERS

5.2.1. État de la situation financière - Bilan actif

En milliers d'euros

	Notes	31/12/19	31/12/18 ⁽¹⁾
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	791 003	736 965
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	740	700
Titres mis en équivalence		6 651	5 473
Actifs financiers non courants	5	5 213	4 422
Impôt différé actif		-	-
Total des actifs non courants		803 607	747 560
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	6	114	166
Stocks et encours	7	-	1 982
Clients et comptes rattachés	8	20 308	19 422
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 842	5 182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	38 356	28 887
Total des actifs courants		67 620	55 639
Actifs destinés à être cédés	1	7 420	2 500
Total de l'actif		878 647	805 699

(1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective.

5.2.2. État de la situation financière - Bilan passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/19	31/12/18 ⁽¹⁾
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	11	138 365	138 965
Primes liées au capital	11	62 165	77 826
Réserve légale		1 694	1 603
Réserves consolidées		140 950	118 965
Résultat consolidé de l'exercice		25 690	24 150
Total des capitaux propres (part du Groupe)		368 864	361 509
Intérêts minoritaires		19 852	22 352
Total des capitaux propres		388 716	383 861
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	371 349	321 563
Dépôts de garantie	13	7 115	6 796
Impôt différé passif	14	99	-
Autres passifs long terme	15	5 407	2 873
Total des passifs non courants		383 970	331 232
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	68 739	55 963
Dettes fiscales et sociales	16	10 522	8 567
Dettes fournisseurs	17	9 346	9 332
Autres dettes	18	15 504	14 230
Total des passifs courants		104 111	88 092
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		1 850	2 514
Total du passif		878 647	805 699

(1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective.

5.2.3. État du résultat global

En milliers d'euros

	Notes	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18 ⁽¹⁾
Revenus locatifs	19	46 259	43 257
Charges locatives refacturées	20	9 085	9 221
Charges sur immeubles	20	(12 084)	(11 421)
Autres charges sur immeubles	21	(412)	(944)
Loyers nets		42 848	40 113
Charges externes et autres taxes	22	(4 459)	(4 788)
Charges de personnel	23	(955)	(923)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(113)	(92)
Autres produits et charges d'exploitation	24	3 971	1 347
Total charges et produits		(1 556)	(4 456)
Résultat opérationnel courant		41 292	35 657
Autres produits et charges opérationnels	25	(199)	(14)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	26	(3 836)	(1 326)
Quote-part des sociétés mises en équivalence		(2 648)	(1 826)
Résultat opérationnel		34 609	32 491
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		68	107
Coût de l'endettement financier brut		(10 180)	(9 558)
Coût de l'endettement financier net	27	(10 112)	(9 451)
Autres produits et charges financiers	28	62	579
Impôts sur les résultats	29	(959)	384
Résultat net		23 600	24 003
Intérêts minoritaires		(2 090)	(147)
Résultat net (part du Groupe)		25 690	24 150
Résultat par action	30	1,86 ⁽²⁾	1,78 ⁽³⁾
Résultat dilué par action		1,86	1,78
Résultat net		23 600	24 003
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		23 600	24 003
Dont : - part du Groupe		25 690	24 150
- part des intérêts minoritaires		(2 090)	(147)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		13 836 501	13 589 143

(1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11).

(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11).

5.2.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros

Notes	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18 ⁽¹⁾
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ		
Résultat net consolidé des activités poursuivies	23 600	24 003
<i>Retraitements :</i>		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	2 648	1 826
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	338	306
Dotations nettes aux amortissements et provisions	153	(142)
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	117
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	3 836	1 326
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	26	(390)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	189	-
Plus ou moins-value de cession	-	(6)
Coût de l'endettement financier net	10 112	9 451
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	959	(384)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	41 861	36 107
Impôts versés	(2 061)	(2 997)
Incidence de la variation des crédits promoteurs	(1 074)	67
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽²⁾	5 803	11 537
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 529	44 714
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations	-	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾	(53 661)	(38 858)
Cessions d'immobilisations	-	-
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽⁴⁾	8 498	16 174
Variation des prêts et créances financières consentis	41	(856)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	(2 119)	431
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	(364)	(1 196)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(47 605)	(24 305)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(16 904)	(4 841)
Dividendes versés aux minoritaires	(19)	-
Augmentation/diminution des actions propres	(1 431)	(1 209)
Souscriptions d'emprunts	75 101	31 310
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	(31 322)	(26 198)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	(2 628)	(248)
Remboursement lié au passif locatif	(121)	(103)
Intérêts financiers nets versés	(10 013)	(9 409)
Variations des comptes courants	(321)	18
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	12 342	(10 680)
Variation de trésorerie	9 266	9 729
Trésorerie d'ouverture	28 812	19 083
Trésorerie de clôture	38 078	28 812
Variation de trésorerie	9 266	9 729

(1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective.

(2) La variation positive du BFR est principalement constituée des variations des créances et dettes fiscales (principalement les opérations de Champniers Tranche 2 et Lexy), ainsi que de l'encaissement de la créance liée au protocole sur l'opération de Cergy en 2018.

(3) En 2019, principalement les investissements dans les actifs de Soissons, Château Thierry 2, Witten, Salaise, Étrembières, Haute Éclair, Champniers 2 et 3, Comboire et Lempdes.

(4) En 2019, cession des immeubles de Frouard, Witten et Saint-Gaudens.

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 01/01/19	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861
Résultat de la période	-	-	-	-	25 690	25 690	(2 090)	23 600
Affectation résultat	-	-	91	24 059	(24 150)	-	-	-
Dividendes versés	-	(15 228)	-	(1 745)	-	(16 973)	(410)	(17 383)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(433)	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)
Achat d'actions	-	-	-	(398)	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	69	-	69	-	69
Situation consolidée au 31/12/19	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 864	19 852	388 716

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 nette consolidée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	91 258	29 492	343 436	22 907	366 343
Application rétrospective IFRS 16	-	-	-	(25)	-	(25)	-	(25)
Situation nette consolidée corrigée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	91 233	29 492	343 411	22 907	366 318
Résultat de la période	-	-	-	-	24 150	24 150	(147)	24 003
Affectation résultat	-	-	87	29 405	(29 492)	-	-	-
Dividendes versés	-	(13 967)	-	(1 642)	-	(15 609)	(408)	(16 017)
Augmentation de capital par création de titres	6 210	4 534	-	-	-	10 744	-	10 744
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(556)	-	(53)	-	(1 209)	-	(1 209)
Autres variations	-	-	-	22	-	22	-	22
Situation nette consolidée au 31/12/18	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861

5.3. NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE**5.3.1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée****5.3.1.1. Référentiel comptable**

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

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

https://ec.europa.eu/commission/index_en

5.3.1.2. Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2019. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 16 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2018, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme met fin à la distinction existante entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle a pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location. Le Groupe a choisi l'application rétrospective de la norme mais a opté pour les simplifications prévues par la norme concernant les actifs de faible valeur et de courte durée. Les états financiers comparatifs ont été modifiés, mais les impacts sont sans incidence significative (au 1^{er} janvier 2018, droit d'utilisation de 0,746 million d'euros, passif locatif de 0,772 million d'euros et impact dans les capitaux propres de (0,026) million d'euros), le Groupe n'ayant que très peu de contrats de location simple et comptabilisant déjà en

tant que preneur les contrats de location financement conformément à IAS 17.

La présentation du compte de résultat a été modifiée en application de cette nouvelle norme chez les bailleurs. Les taxes et charges refacturées aux preneurs, exclus des revenus locatifs, sont ainsi désormais présentés sur une ligne spécifique du compte de résultat « charges locatives refacturées »

- IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur les résultats

L'application de l'interprétation d'IFRIC 23 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019, le Groupe ayant opté depuis 2011 pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

- Les amendements à IAS 19, IAS 28, IFRS 9 ainsi que la clarification à IAS 23 sont sans incidence sur la période.

Compte tenu de la construction des ratios bancaires, le Groupe a jugé pertinent de modifier rétrospectivement la présentation de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) dans les comptes pour la présenter sur la ligne « Impôts sur le résultat », option de présentation en phase avec le communiqué CNC de 2010.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2. Événements significatifs au 31 décembre 2019

5.3.2.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce s'est renforcée dans plusieurs régions, pour un total de 88,3 millions d'euros, valeur d'expertise. Ces investissements, mis en loyers en cours d'année, ont été réalisés en procédant aux acquisitions :

- d'un retail park de 20 702 m² au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02), composé de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- d'un retail park de 5 583 m² à Essômes-sur-Marne (02) composé de huit cellules commerciales et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- d'un ensemble mixte de 3 774 m² au sein de la ZAC de Chambry/Laon (02), composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux, le tout acquis le 11 avril 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02), acquise le 11 avril 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 452 m² à Étrembières (74) acquise le 21 mai 2019 ;
- d'une cellule commerciale de 455 m² à Beynost (01) acquise le 29 octobre 2019.

Patrimoine & Commerce a réceptionné quatre opérations en 2019 :

- un bâtiment commercial de 4 703 m² à Champagne-au-Mont-d'Or (69) qui a été livré au cours du 1^{er} semestre 2019 ;
- une cellule commerciale de 1 500 m² à Échirolles (38) livrée en cours d'année ;
- un ensemble commercial de 1 801 m² à Champniers (16) livré en cours d'année ;
- la première tranche d'une opération commerciale de 16 900 m² à Wittenheim (68), livrée au deuxième semestre.

De plus, Patrimoine & Commerce a restructuré, après son acquisition en début d'année, un actif commercial de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne.

5.3.2.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions de deux lots à Saint-Gaudens (31) et d'un actif à L'Isle-Adam (95) pour un montant de 5,7 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

5.3.2.3. Opérations sur le capital de la Société

a) Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues suite à un programme de rachat d'actions lancé en décembre 2018

Le 17 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la Gérance en date du 14 décembre 2018.

Au titre de ce programme, les actions rachetées avaient vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

Ce programme, prolongé par décision de la Gérance du 26 juin 2019, en vertu de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019 dans sa 10^e résolution, s'est terminé le 20 septembre 2019 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Par décision en date du 4 décembre 2019, la Gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 21^e résolution par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, à l'annulation des 60 000 actions acquises, soit environ 0,5 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social a ainsi été réduit de 138 965 100 euros à 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un second programme de rachat d'actions en octobre 2019

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 3 octobre 2019.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 27 septembre 2019.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

5.3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2019 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2018, auquel viennent s'ajouter les SCI Chauny Invest, Laoninvest 3, Château-Thierry Invest 2, Soissons Invest, Étrembières Invest, Beynost Invest et La Roche Invest qui porteront chacune soit l'acquisition d'un ou plusieurs actifs, soit un projet en développement.

Les SCI Blagnac Alizés, Gifinvest 2, Melessinvest, Montfermeil Invest et l'EURL Paradis 2 ont été tupées sur l'exercice.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/19	% d'intérêt 31/12/18
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANTHY INVEST	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration globale	100,00 %	
SCI BLAGNAC ALIZÉS	434 178 679	Intégration globale		100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHALONINVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	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 COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DECAZEVILLE INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ÉCLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉCULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/19	% d'intérêt 31/12/18
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 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	50,00 %	50,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	
SCI LA ROCHE INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	
SCI LES GABINS INVEST	825 153 612	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALAISE INVEST	829 834 860	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MELESSINVEST	441 124 146	Intégration globale		100,00 %
SCI MONTFERMEILINVEST	434 810 735	Intégration globale		100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
EURL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration globale		100,00 %
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PARIGNÉ 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 PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	93,00 %	93,00 %
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLÉRIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4	837 663 681	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	95,00 %	95,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT	814 068 201	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SEMÉCOURT INVEST	830 344 867	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 SOISSONS INVEST	845 176 247	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 VANDŒUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

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

5.4.1. Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 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 tels les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

5.4.1.1. Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2. Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une

co-entreprise, le Groupe enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture, la participation du Groupe dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

5.4.1.3. Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2. Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1. Regroupement d'entreprises

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

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

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. 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.

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

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

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

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

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

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation

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

Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 27,6 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 25,8 millions d'euros.

Contrats de location

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

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

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

5.4.4. Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

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

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

5.4.5.2. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances 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 IFRS 9.

5.4.6. Stocks et encours

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

5.4.7. Clients, comptes rattachés

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

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

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en autres charges sur immeubles.

5.4.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidité 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 in fine comptabilisée lorsque l'octroi des instruments est soumis à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

Au 31 décembre 2019, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

5.4.10. Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1. Emprunts

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

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

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

5.4.10.2. Instruments de couverture

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

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

5.4.11. 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.

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

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

5.4.12. Revenus

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

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

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

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

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

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

5.4.13. Autres produits et charges opérationnels

Les éléments du résultat opérationnel, non liés directement à l'exploitation courante, 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.

5.5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

5.5.1. Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,2 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2019).

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 61,6 millions d'euros dont 17,5 millions d'euros de la tranche obligataire refinancée sur 7 ans début 2019. Au 31 décembre 2019, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 68,7 millions d'euros de capital.

5.5.3. Risque de marché

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

5.5.3.1. Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2019

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	235 986	197 376	433 362

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 92,2 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.4.

Au 31 décembre 2019, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 105,2 millions d'euros représentant 24 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2019, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 1,1 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 2019 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

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

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

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,1 %	5,8 %	10,9 %
Bureaux et activité	10,3 %	9,6 %	8,0 %	10,4 %
Total	7,2 %	7,2 %	5,8 %	10,9 %

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 (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 01/01/19	736 965
Acquisitions ⁽¹⁾	71 355
Cessions ⁽²⁾	(6 059)
Reclassement	(2)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(7 420)
Effet juste valeur (résultat)	(3 836)
Solde net au 31/12/19	791 003

(1) Dont principalement des investissements dans les actifs de Soissons, Château-Thierry 2, Witten, Salaise, Étrembières, Haute Éclair, Champniers 2 et 3, Comboire et Lempdes.

(2) Immeubles de Frouard et Witten.

(3) Immeubles de Tourinvest, Foncière de Lorraine, Pierrelaye et Forbach.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/18	701 073
Acquisitions ⁽¹⁾	43 542
Cessions ⁽²⁾	(3 824)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(2 500)
Effet juste valeur (résultat)	(1 326)
Solde net au 31/12/18	736 965

(1) Dont principalement des investissements dans les actifs de Champagne-au-Mont-d'Or, Champniers Tranche 2, Lannion, Poitiers et Éclats Invest.

(2) Immeuble de Quetigny et cellules à Plérin et Salon-de-Provence.

(3) Immeuble de Gaudensinvest.

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 22 millions d'euros sur l'exercice 2019 (contre 28 millions d'euros sur 2018).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/19	2 500
Cessions ⁽¹⁾	(2 500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	7 420
Solde net au 31/12/19	7 420

(1) Immeuble de Saint-Gaudens.

(2) Immeubles de Tourinvest, Foncière de Lorraine, Pierrelaye et Forbach.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/18	12 350
Cessions ⁽¹⁾	(12 350)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	2 500
Solde net au 31/12/18	2 500

(1) Immeubles de Jouy-aux-Arches, Paris place des fêtes, Gif-sur-Yvette et Montfermeil.

(2) Immeubles de Saint-Gaudens.

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 tel 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 2018, l'écart d'acquisition relatif aux sociétés ayant opté pour le régime SIIC sur la période a été intégralement déprécié (0,1 million d'euros).

Au 31 décembre 2019, la totalité des écarts d'acquisition est dépréciée.

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	En milliers d'euros	Variation
Solde au 01/01/19	-	Solde au 01/01/18	117
Dépréciation	-	Dépréciation ⁽¹⁾	(117)
Solde net au 31/12/19	-	Solde net au 31/12/18	-
Au 31/12/19		Au 31/12/18	
Brut	9 284	Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)	Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/19	-	Valeur nette comptable au 31/12/18	-

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

5.8.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement / autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/19	938	185	13	(259)	(177)	700
Augmentations	128	25	1	-	-	154
Reclassement	-	-	-	-	2	2
Diminutions	-	-	(3)	-	-	(3)
Amortissements	-	-	-	(105)	(8)	(113)
Solde net au 31/12/19	1 066	210	11	(364)	(183)	740

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement / autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/18	917	179	10	(171)	(173)	762
Augmentations	23	6	3	-	-	32
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(2)	-	-	-	-	(2)
Amortissements	-	-	-	(88)	(4)	(92)
Solde net au 31/12/18	938	185	13	(259)	(177)	700

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 coentreprises de Patrimoine & Commerce.

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Actifs non courants	55 356	69 590
Actifs courants	7 070	8 107
Total actifs	62 426	77 697
Capitaux propres	(43 571)	(33 594)
Passifs non courants	95 069	100 704
Passifs courants	10 929	10 587
Total passifs	62 427	77 697
Loyers nets	3 485	3 232
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(14 641)	(8 318)
Résultat net	(12 909)	(7 485)

5.8.5. Note 5 : Actifs financiers non courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/19	1 527	12 004	(9 279)	170	4 422
Augmentations	1	2 119	-	-	2 120
Reclassement	-	-	-	(72)	(72)
Autres variations non cash	-	-	(1 247)	-	(1 247)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(10)	(10)
Solde au 31/12/19	1 528	14 123	(10 526)	88	5 213

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/18	1 651	12 435	(10 341)	267	4 012
Augmentations	941	632	-	-	1 573
Diminutions	(124)	(1 063)	-	-	(1 187)
Reclassement	(941)	-	-	-	(941)
Autres variations non cash	-	-	1 062	-	1 062
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(97)	(97)
Solde au 31/12/18	1 527	12 004	(9 279)	170	4 422

5.8.6. Note 6 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/19	132	34	166
Variation cash	7	-	7
Variation des actions propres	(50)	-	(50)
Autres variations non cash	-	(9)	(9)
Solde au 31/12/19	89	25	114

En milliers d'euros

	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/18	91	20	111
Variation cash	-	-	-
Variation des actions propres	41	-	41
Autres variations non cash	-	14	14
Solde au 31/12/18	132	34	166

5.8.7. Note 7 : Stock et encours

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Brut	-	1 982
Provisions	-	-
Total net	-	1 982

La variation de stocks est liée à la vente du projet de Saint-Égrève.

5.8.8. Note 8 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Brut	24 591	23 132
Provisions	(4 283)	(3 710)
Total net	20 308	19 422

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 1,8 %.

5.8.9. Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Avances et acomptes versés	721	644
Créances fiscales	3 451	3 430
TVA sur immobilisations	3 115	164
Fournisseurs débiteurs	89	69
Charges constatées d'avance	286	254
Autres créances	1 180	621
Total valeur brute	8 842	5 182
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	8 842	5 182

5.8.10. Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Disponibilités	38 356	28 887
Trésorerie et équivalents (actifs)	38 356	28 887
Concours bancaires courants	(278)	(75)
Total (net actif/passif)	38 078	28 812

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 31/12/17	13 335 463	10,00	133 355	87 815	221 170
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 967)	(13 967)
Dont versés aux actionnaires de la société mère	-	-	-	(4 841)	(4 841)
Création de titres le 27/07/2018	621 047	-	6 210	4 534	10 744
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 13/12/2018	(60 000)	-	(600)	(556)	(1 156)
Solde au 31/12/18	13 896 510	10,00	138 965	77 826	216 791
Distribution de dividendes	-	-	-	(15 228)	(15 228)
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 04/12/2019	(60 000)	-	(600)	(433)	(1 033)
Solde au 31/12/19	13 836 510	10,00	138 365	62 165	185 302

5.8.12. Note 12 : Emprunts et dettes financières

5.8.12.1 Emprunts et dettes financières non courants – Variation par nature

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/19	42 342	241 061	34 651	627	2 882	321 563
Augmentations	-	75 101 ⁽¹⁾	-	-	-	75 101
Variations « cash » Diminutions	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	-	21 321	128	-	21 449
Variations « non cash » Juste valeur	-	-	-	-	82	82
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(527)	(1 043)	-	-	(1 570)
Reclassement courant/non courant	76	(36 397)	(8 598)	(118)	(238)	(45 276)
Solde au 31/12/19	42 418	279 238	46 331	637	2 726	371 349

(1) 76,5 millions d'euros liés à un financement corporate et aux refinancements de Poitiers et Valence. Des nouveaux emprunts pour le financement d'acquisitions au cours de la période ont été souscrits pour 11,3 millions d'euros (Arçonnay, Salaise, Laon, Étrembières, Beynost). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 4,8 millions d'euros sur les financements de Champniers Tranche 2 et Tranche 3, Champagne-au-Mont-d'Or et Grenoble Échirolles.

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/18	59 803	231 460	46 223	697	3 570	341 753
Augmentations	-	31 310 ⁽¹⁾	-	-	-	31 310
Variations « cash » Diminutions	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	-	-	23	-	23
Variations « non cash » Juste valeur	-	-	-	(2)	(488)	(490)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(2 514)	-	-	-	(2 514)
Reclassement courant/non courant	(17 461)	(19 195)	(11 572)	(91)	(200)	(48 519)
Solde au 31/12/18	42 342	241 061	34 651	627	2 882	321 563

(1) 27,5 millions d'euros de nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement d'acquisitions au cours de la période (Lannion, Éclats Invest, Bourg-en-Bresse, Poitiers, Grenoble Échirolles, Champniers 3 et Champ d'Or). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 4,2 millions d'euros sur les financements de Champniers 2, Mash et Lexy.

5.8.12.2. Emprunts et dettes financières courants – Variation par nature

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/19	17 816	23 495	1 074	11 571	84	77	1 646	200	55 963
Augmentations	-	-	-	-	-	203	-	-	203
Diminutions	115	(29 916)	(1 074)	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 466)
« cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	278	-	18	21	-	370	-	687
Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
« non cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 514	-	(280)	-	-	-	-	2 234
Reclassement courant/non courant	(17 576)	62 188	-	307	118	-	-	166	45 203
Solde au 31/12/19	336	58 559	-	7 467	102	280	1 694	300	68 739

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/18	355	21 786	1 007	8 921	75	89	1 227	-	33 460
Augmentations	-	-	67	-	-	-	18	-	83
Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922)	(103)	(12)	-	-	(26 561)
« cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	728	-	-	21	-	408	-	1 157
Diminutions	-	(688)	-	-	-	-	-	-	(688)
« non cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Reclassement courant/non courant	17 461	19 194	-	11 572	91	-	-	200	48 519
Solde au 31/12/18	17 816	23 495	1 074	11 571	84	77	1 646	200	55 963

5.8.12.3. Total emprunts et dettes financières (courants et non courants)

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/19	60 158	264 556	1 074	46 222	711	77	1 646	3 082	377 526
Augmentations	-	75 101 ⁽¹⁾	-	-	-	203	-	-	75 303
Diminutions	115	(29 916) ⁽¹⁾	(1 074) ⁽²⁾	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 467)
« cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	278	-	21 339	150	-	370	-	22 136
Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
« non cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	1 987	-	(1 323)	-	-	-	-	664
Reclassement	(17 500)	25 791	-	(8 291)	-	-	-	(72)	(72)
Solde au 31/12/19	42 754	337 797	-	53 798	740	279	1 694	3 026	440 088

(1) Patrimoine & Commerce a procédé à des refinancements sur l'exercice, desquels ont été déduits, à hauteur de 31 M€, les remboursements d'emprunts anticipés ou à terme dont ils étaient l'objet.

(2) Le flux de remboursement du crédit promoteur est présenté en flux de trésorerie généré par l'activité.

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/18	60 158	253 246	1 007	55 144	772	89	1 227	3 570	375 213
Augmentations	-	31 310	67	-	-	-	18	-	31 395
Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922)	(103)	(12)	-	-	(26 562)
« cash » Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	728	-	-	43	-	408	-	1 179
Diminutions	-	(689)	-	-	-	-	-	-	(689)
« non cash » Juste valeur	-	-	-	-	(2)	-	-	(488)	(490)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(2 514)	-	-	-	-	-	-	(2 514)
Solde au 31/12/18	60 158	264 556	1 074	46 222	711	77	1 646	3 082	377 525

5.8.12.4. Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/19	2 514
Augmentations	-
Diminutions	(2 514)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	1 850
Solde net au 31/12/19	1 850

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Pierrelaye et Foncière de Lorraine.

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/18	-
Augmentations	-
Diminutions	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	2 514
Solde net au 31/12/18	2 514

5.8.12.5. Instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Date	Date	Date	Montant total	Montant	CRD	CRD	Taux
Type de contrat	de souscription	d'effet	d'échéance	couvert	couvert	au 31/12/19	au 31/12/18	de référence
				au 31/12/19				
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	14 768	14 031	14 031	15 121	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	6 134	6 134	6 134	6 862	E3M
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	38 200	38 200	38 200	39 000	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	12 714	12 714	16 268	17 276	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23					E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 927	1 927	1 932	2 121	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	1 912	1 887	1 887	2 186	E3M
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	-	-	-	6 331	E3M
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19					E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	4 895	4 644	4 644	5 128	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 523	1 523	1 523	1 650	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 750	1 684	1 684		E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	5 470	5 470	5 470	6 091	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 450	1 450	1 450	1 693	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 388	-	-	1 555	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 388	-	-	1 552	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 246	1 240	1 240	1 376	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 001	1 001	1 001	1 152	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	1 093	1 093	1 093	1 223	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	841	841	841	1 014	E3M
Total				95 948	92 154	97 396	111 332	

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 2019 est une charge de 0,03 million d'euros (contre un produit de 0,4 million d'euros en 2018).

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

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

Au 31/12/19

Au 31/12/19	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total	
	Note	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables		Niveau 3 : paramètres non observables
En milliers d'euros							
Actifs financiers	5	5 125	-	-	88	-	5 213
Total actifs financiers non courants		5 125	-	-	88	-	5 213
Actifs financiers	6	114	-	-	-	-	114
Clients et comptes rattachés	8	20 308	-	-	-	-	20 308
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 843	-	-	-	-	8 843
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	38 356	-	-	-	-	38 356
Total actifs financiers courants		67 621	-	-	-	-	67 621
Total actif		72 746	-	-	88	-	72 834
Emprunts et dettes financières	12.1	-	368 623	-	2 726	-	371 349
Dépôts de garantie	13	-	7 115	-	-	-	7 115
Total passifs non courants		-	375 736	-	2 726	-	378 464
Emprunts et dettes financières	12.2	-	68 439	-	300	-	68 739
Dettes fournisseurs	17	-	9 346	-	-	-	9 346
Autres dettes	18	-	15 504	-	-	-	15 504
Total passifs courants		-	93 289	-	300	-	93 589
Total passif		-	469 025	-	3 027	-	472 053

Au 31/12/18

Au 31/12/18	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
	Prêts créances	Dettes	Niveau 1 :	Niveau 2 :	Niveau 3 :	
<i>En milliers d'euros</i>	Note	au coût amorti	cours cotés	paramètres observables	paramètres non observables	
Actifs financiers	5	4 252	-	170	-	4 422
Total actifs financiers non courants		4 252	-	170	-	4 422
Actifs financiers	6	166	-	-	-	166
Clients et comptes rattachés	8	19 422	-	-	-	19 422
Autres créances et comptes de régularisation	9	5 182	-	-	-	5 182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28 887	-	-	-	28 887
Total actifs financiers courants		53 657	-	-	-	53 657
Total actif		57 909	-	170	-	58 079
Emprunts et dettes financières	12.1	-	318 681	-	2 882	321 563
Dépôts de garantie	13	-	6 796	-	-	6 796
Total passifs non courants		-	325 478	-	2 882	328 359
Emprunts et dettes financières	12.2	-	55 763	-	200	55 963
Dettes fournisseurs	17	-	9 332	-	-	9 332
Autres dettes	18	-	14 229	-	-	14 229
Total passifs courants		-	79 324	-	200	79 524
Total passif		-	404 802	-	3 082	407 884

5.8.12.7. Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

En milliers d'euros	31/12/19	En milliers d'euros	31/12/18
Entre 0 et 1 an	66 466	Entre 0 et 1 an	54 041
Entre 1 et 5 ans	148 887	Entre 1 et 5 ans	167 730
À plus de 5 ans	219 737	À plus de 5 ans	150 951
Total	435 090	Total	372 722
dont		dont	
31/12/20	66 466	31/12/19	54 041
31/12/21	38 774	31/12/20	59 663
31/12/22	40 885	31/12/21	34 492
31/12/23	40 957	31/12/22	36 781
31/12/24	28 270	31/12/23	36 794
après le 31/12/24	219 737	après le 31/12/23	150 951
Total	435 090	Total	372 722

5.8.12.8. Endettement net

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	42 341	59 804
Emprunts auprès des établissements de crédit	337 221	264 083
Crédit promoteur	-	1 074
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	53 799	46 223
Passifs locatifs	740	711
Intérêts courus sur emprunts	911	829
Instruments de couverture	3 027	3 082
Découverts bancaires	280	77
Comptes courants passifs financiers	1 694	1 646
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 850	2 514
Total des dettes financières	441 862	380 043
Trésorerie active	38 356	28 887
Instruments financiers actifs	88	170
Comptes courants actifs financiers	14 149	12 039
Total de l'endettement net	389 269	338 947
Dépôts de garantie	(1 500)	(1 500)
Total de l'endettement net retraité	387 769	337 447

5.8.13. Note 13 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total	En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/19	6 796	Situation au 01/01/18	6 734
Augmentations	929	Augmentations	535
Diminutions	(610)	Diminutions	(473)
Solde au 31/12/19	7 115	Solde au 31/12/18	6 796

5.8.14. Note 14 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/19	Résultat	Autres	31/12/19
Déficits reportables activés	485	(485)	-	-
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(485)	386	-	(99)
Total des impôts différés	-	(99)		(99)
Dont :				
Impôts différés passifs	-	(99)	-	(99)
Impôts différés actifs	-	-	-	-

En milliers d'euros	01/01/18	Résultat	Autres	31/12/18
Déficits reportables activés	485	-	-	485
Immeubles de placement et crédit-bail	(1 207)	1 207	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(485)	-	-	(485)
Total des impôts différés	(1 207)	1 207	-	-
Dont :				
Impôts différés passifs	(1 207)	1 207	-	-
Impôts différés actifs	-	-	-	-

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 les régimes SIIC, ces passifs d'impôts différés sont entièrement repris en résultat.

5.8.15. Note 15 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Provisions pour retraites	72	53
Autres provisions ⁽¹⁾	5 214	2 639
Exit tax (part > 1 an)	121	181
Total	5 407	2 873

(1) cf. Note 5.

5.8.16. Note 16 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Dettes sociales	271	222
Impôts sur les bénéfices	1 256	355
Exit Tax (part < 1 an)	60	1 349
Autres dettes fiscales	8 935	6 641
Total	10 522	8 567

5.8.17. Note 17 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Dettes fournisseurs	4 465	3 735
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	4 881	5 597
Total	9 346	9 332

5.8.18. Note 18 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Clients créditeurs	2 060	2 049
Autres dettes d'exploitation	204	154
Autres dettes hors exploitation	61	48
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	13 179	11 979
Total	15 504	14 230

(1) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2020.

5.8.19. Note 19 : Revenus locatifs

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Loyers bruts ⁽¹⁾	46 125	43 064
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	134	193
Total	46 259	43 257

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.20. Note 20 : Loyers nets

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Loyers bruts	46 125	43 064
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	134	193
Revenus locatifs	46 259	43 257
Charges locatives	(2 192)	(2 346)
Assurances	(376)	(398)
Entretien	(1 568)	(1 588)
Honoraires de gestion locative	(2 384)	(1 805)
Impôts et taxes	(5 564)	(5 284)
Charges sur immeubles	(12 084)	(11 421)
Refacturations de taxes et charges locatives	9 085	9 221
Autres produits et charges sur immeubles	(412)	(944)
Loyers nets	42 848	40 113

5.8.21. Note 21 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Pertes sur créances irrécouvrables	(403)	(904)
Dotations provisions clients	(1 110)	(1 318)
Reprises provisions clients	537	1 225
Produits et charges de gestion courante	564	53
Total	(412)	(944)

5.8.22. Note 22 : Charges externes

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Honoraires comptables	(497)	(468)
Honoraires juridiques	(355)	(308)
Honoraires divers	(2 375)	(2 840)
Services bancaires	(364)	(247)
Rémunération de la Gérance	(235)	(236)
Autres charges	(581)	(631)
Impôts et taxes	(52)	(55)
Total	(4 459)	(4 785)

5.8.23. Note 23 : Charges de personnel

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Rémunération du personnel	(640)	(633)
Charges de sécurité sociale	(294)	(278)
Autres charges de personnel	(21)	(12)
Total	(955)	(923)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2019 est de huit salariés, dont six 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 d'exploitation

Ce poste comprend notamment la production immobilisée et des indemnités pour 0,6 million d'euros.

5.8.25. Note 25 : Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Résultat sur cession d'immobilisations	(184)	-
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	(117)
Autres produits et charges opérationnels	(15)	103
Total	(199)	(14)

5.8.26. Note 26 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Immeubles de placement	(3 836)	(1 326)
Total	(3 836)	(1 326)

5.8.27. Note 27 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Total des produits de trésorerie et équivalents	68	107
- Intérêts sur opérations de financement	(10 490)	(9 676)
- Intérêts en comptes courants	310	118
Total des coûts de l'endettement financier brut	(10 180)	(9 558)
Total endettement financier net	(10 112)	(9 451)
Intérêts courus	99	42
Total intérêts financiers nets versés	(10 013)	(9 409)

5.8.28. Note 28 : Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(26)	390
Autres produits financiers	73	189
Autres charges financières	15	-
Total	62	579

5.8.29. Note 29 : Impôts sur les résultats

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Impôts exigibles (courants)	(438)	(468)
CVAE	(423)	(355)
Impôts différés	(98)	1 207
Total	(959)	384

5.8.30. Note 30 : Résultat par action**5.8.30.1. 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 31/12/19	12 mois 31/12/18
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 690	24 150
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 836 501	13 589 143
Résultat de base par action (€ par action)	1,86 ⁽¹⁾	1,78 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11).

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11).

5.8.30.2. Résultat dilué

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

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 690	24 150
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 836 501	13 589 143
Résultat dilué par action (€ par action)	1,86 ⁽¹⁾	1,78 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11).

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2019 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Actions	13 836 510	13 896 510
Actions propres	(28 756)	(7 609)
Total	13 807 754	13 888 901

5.8.31. Note 31 : Engagements hors bilan

5.8.31.1. Garanties données

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

5.8.31.1.a HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DU PRÊTEUR DE DENIER

Créancier	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾	
	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		au 31/12/19	au 31/12/18
CIC	2 100	315	2 415	21 100	-	21 100	23 515	19 481	22 952
Caisse d'Épargne	40 439	604	41 043	5 131	434	5 565	46 608	35 659	38 230
SMC	5 420	924	6 344	-	-	-	6 344	2 998	3 367
BPI	41 829	572	42 401	16 671	-	16 671	59 072	44 191	45 999
Crédit Agricole	57 557	113	57 670	26 843	677	27 520	85 190	68 634	65 691
Société Générale	24 000	-	24 000	-	-	-	24 000	24 000	-
Banque Populaire	10 720	1 070	11 790	4 810	-	4 810	16 600	12 271	16 650
Banque cantonale de Genève	5 804	501	6 304	4 796	-	4 796	11 101	8 748	5 922
BNP Paribas	18 650	-	18 650	4 800	-	4 800	23 450	20 749	7 561
Locindus	2 200	220	2 420	9 382	938	10 320	12 740	8 095	8 999
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	38 200	39 000
La Banque Postale	8 000	-	8 000	-	-	-	8 000	7 008	7 507
Total	243 637	6 271	249 908	116 034	4 300	120 333	370 241	290 034	261 876

(1) PPD : Privilège du prêteur de denier.

(2) CRD : Capital restant dû.

5.8.31.1.b CESSIONS ET DÉLÉGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL DU GROUPE ET/OU NANTISSEMENT DE TITRES

	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/19	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/18
Cession/délégation de loyers	40	259 533	37	220 910
Nantissement sur CBI	6	51 216	6	41 545
Nantissement sur emprunts	14	79 043	12	70 607

Par ailleurs, six emprunts, représentant un capital restant dû de 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 38,2 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65 % et le DSCR supérieur à 145 %, conditions remplies au 31 décembre 2019 ;
- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,7 million 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 2019 ;
- 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 2019 ;

- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2019 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2019 ;
- un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2019 de 24 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

5.8.31.2. 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 2021.

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

La société Chamblinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

La société Écully Invest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

5.8.31.3. Garanties reçues**5.8.31.3.A CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE**

En milliers d'euros

	Nb de baux concernés	Loyers 2019 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2018 annualisés
Cautions locatives	145	21 966	109	16 520

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. 145 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 22 millions d'euros.

5.8.31.3.B AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

En milliers d'euros

	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/19	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/18
Cautionnement/garantie sur CBI	2	7 394	2	8 641
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	-	-
Total	2	7 394	2	8 641

Au 31 décembre 2019, deux contrats de crédit-bail font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 7,4 millions d'euros.

5.8.31.4. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2019, 49 188 actions ont été échangées (25 813 entrées versus 23 375 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 4 098 actions au 31 décembre 2019.

5.8.32. Note 32 : 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 Cognac et Champniers.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 5,5 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 17,6 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

5.8.32.1. Conventions de rémunération de caution

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 2019.

5.8.32.2. Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2019, 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 0,42 million d'euros (contre 0,38 million d'euros en 2018) ;
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,08 million d'euros (contre 0,09 million d'euros en 2018) ;
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,16 million d'euros (contre 0,15 million d'euros en 2018) ;

- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 2,38 millions d'euros sur l'exercice (contre 2,15 millions d'euros en 2018). Ce montant inclut la reprise de l'assistance technique Groupe Sepric par Groupe Duval (0,35 million d'euros en 2018). 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 1,65 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,54 million d'euros en 2018) ;
- Assistance juridique immobilière, pour une charge annuelle forfaitaire de 0,07 million d'euros dans les comptes consolidés (contre 0,07 million d'euros en 2018).

5.8.32.3. Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,24 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2019 (contre 0,23 million d'euros en 2018) et à hauteur de 0,53 million d'euros à titre variable.

5.8.32.4. Sous-location des locaux de Financière Duval

La société Financière Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont renouvelé 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 2028.

5.8.33. Note 33 : Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5.8.34. Note 34 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/19				31/12/18					
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac	
CAC, certification et examen des comptes										
- Patrimoine & Commerce	82	92 %	94	90 %	82	92 %	94	90 %	-	0 %
- Filiales consolidées	7	8 %	11	10 %	7	8 %	10	10 %	4	100 %
Services autres que la certification des comptes										
- Patrimoine & Commerce	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
- Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	89	100 %	105	100 %	89	100 %	104	100 %	4	100 %

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

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale des Actionnaires de la société Patrimoine & Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine & Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information financière présentée dans les notes 2.5 « Tableau de variation des capitaux propres » et 3.1.2 « Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée » de l'annexe aux comptes consolidés décrivant les changements comptables intervenus sur la période.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 791 millions d'euros (dont 22 millions évalués au coût) représentant 90 % du total actif.

La société Patrimoine & Commerce a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur reposant sur des valeurs expertises établies par un expert indépendant comme indiqué dans la note 4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation complexes retenues par les experts immobiliers, nous considérons que l'évaluation des immeubles de placement constitue un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- examiner par sondage la pertinence et concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires, des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Gérance.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Patrimoine & Commerce par les Assemblées générales du 21 mars 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 22 décembre 2008 pour le cabinet Avvens Paris - A4 Partners.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Grant Thornton était dans la 13^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Avvens Paris-A4 Partners dans sa 12^e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit, de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 2 mars 2020

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

Avvens Paris - A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

6

COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1. COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019	88
6.1.1. Bilan au 31 décembre 2019	88
6.1.2. Compte de résultat au 31 décembre 2019	89
6.2. FAITS SIGNIFICATIFS	89
6.2.1. Principaux événements	89
6.2.2. Patrimoine immobilier	89
6.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	90
6.3.1. Principes et conventions générales	90
6.3.2. Immobilisations	90
6.3.3. Provision pour risques	90
6.3.4. Comptes courants attachés aux titres de participation	90
6.3.5. Créances et dettes	91
6.3.6. Placements et dépôts à terme	91
6.3.7. Augmentation et diminution de capital	91
6.3.8. Emprunts et dettes financières	91
6.3.9. Résultat courant et exceptionnel	91
6.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	91
6.4.1. Effectifs	91
6.4.2. Chiffre d'affaires	91
6.4.3. Rémunération des mandataires sociaux	91
6.5. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	92
6.5.1. État des immobilisations	92
6.5.2. État des amortissements	92
6.5.3. État des provisions	92
6.5.4. État des créances et dettes	93
6.5.5. Détail des charges à payer inclus dans les postes du bilan	93
6.5.6. Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	94
6.5.7. Charges à répartir sur plusieurs exercices	94
6.5.8. Charges et produits constatés d'avance	94
6.5.9. Composition du capital social	94
6.5.10. Variation des capitaux propres	94
6.5.11. Ventilation de l'impôt	94
6.5.12. Engagements hors bilan	95
6.5.13. Actions propres	96
6.5.14. Liste des filiales et participations	97
6.6. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	98
6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS	98



6.1. COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

6.1.1. Bilan au 31 décembre 2019

BILAN ACTIF

En milliers d'euros

	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/19	Net 31/12/18
Immobilisations incorporelles	33 689	(11)	33 678	33 678
Immobilisations corporelles	46 239	(10 036)	36 203	36 590
Participations	152 541	(26 602)	125 940	126 923
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	7 992	-	7 992	7 822
Actif immobilisé	240 462	(36 649)	203 813	205 013
Avances et acomptes versés sur commandes	1 870	-	1 870	1 523
Stocks et encours	1 870	-	1 870	1 523
Créances clients et comptes rattachés	3 209	(521)	2 688	2 195
Autres créances	146 980	(902)	146 077	117 873
Créances	150 188	(1 424)	148 765	120 068
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	33 312	-	33 312	23 307
Charges constatées d'avance	90	-	90	103
Frais d'émission d'emprunts à étaler	663	-	663	62
Disponibilités et divers	34 065	-	34 065	23 472
Actif circulant	186 123	(1 424)	184 699	145 064
Total actif	426 585	(38 072)	388 512	350 076

BILAN PASSIF

En milliers d'euros

	Net 31/12/19	Net 31/12/18
Capital social ou individuel versé	138 365	138 965
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	62 165	77 826
Écart de réévaluation	10 588	10 755
Réserve légale	1 694	1 603
Autres réserves	167	-
Report à nouveau	69	24
Résultat de l'exercice	5 209	1 811
Situation nette	218 257	230 984
Provisions réglementées	1 649	1 544
Capitaux propres	219 906	232 529
Provisions pour risques et charges	11	9
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts obligataires	42 836	60 355
Emprunts et dettes financières divers	77 730	14 591
Dettes financières	120 566	74 947
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 436	684
Dettes fiscales et sociales	913	1 721
Dettes sur immobilisations	19	-
Autres dettes	43 348	37 869
Dettes diverses	45 715	40 274
Produits constatés d'avance	2 314	2 318
Total des dettes	168 606	117 548
Total passif	388 512	350 076

6.1.2. Compte de résultat au 31 décembre 2018

En milliers d'euros

	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Chiffre d'affaires net	10 602	10 551
Reprise s/provisions et transferts de charges	724	42
Autres produits	14	59
Produits d'exploitation	11 340	10 652
Charges externes	(7 063)	(6 407)
Impôts, taxes et versements assimilés	(982)	(1 008)
Charges de personnel	(223)	(205)
Dotation d'exploitation	(618)	(619)
Autres charges d'exploitation	(984)	(944)
Charges d'exploitation	(9 870)	(9 183)
Résultat d'exploitation	1 470	1 468
Produits financiers de participation	3 851	997
Autres intérêts et produits assimilés	11 578	8 734
Reprise s/provisions et transferts de charges	7	7 380
Produits sur cessions VMP	29	54
Produits financiers	15 465	17 165
Dotations financières aux amortissements et provisions	(5 637)	(8 872)
Intérêts et charges assimilés	(6 008)	(7 841)
Charges financières	(11 645)	(16 713)
Résultat financier	3 820	452
Résultat courant avant impôts	5 290	1 920
Produits exceptionnels	14	2 799
Charges exceptionnelles	(148)	(2 694)
Résultat exceptionnel	(134)	105
Impôts sur les bénéfices	53	(214)
Bénéfice ou perte	5 209	1 811

6.2. FAITS SIGNIFICATIFS**6.2.1. Principaux événements****6.2.1.1. Opérations sur le capital de la société****a) Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues suite à un programme de rachat d'actions lancé en décembre 2018**

Le 14 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 14 décembre 2018.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

Ce programme, prolongé par décision de la gérance du 26 juin 2019, en vertu de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019 dans sa 10^e résolution, s'est terminé le 20 septembre 2019 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Par décision en date du 4 décembre 2019, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 21^e résolution par l'Assemblée générale des actionnaires du

27 juin 2018, à l'annulation des 60 000 actions acquises, soit environ 0,5 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social a ainsi été réduit de 138 965 100 euros à 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un second programme de rachat d'actions en octobre 2019

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 3 octobre 2019.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 27 septembre 2019.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

6.2.2. Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2019, Patrimoine & Commerce SCA a levé l'option par anticipation d'un crédit-bail d'un actif situé à Valence.

6.3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

6.3.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 ainsi que tous les règlements ultérieurs modifiant certains articles et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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 2019 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion relatifs au coût d'entrée des contrats de crédit-bail. La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

6.3.2.2. Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2019 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des mali techniques de fusion des différents actifs.

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

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de l'immeuble 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. Au 1^{er} juillet 2011, lors du passage SIIC, la Société a réévalué tous les titres selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues.

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

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 la plus adaptée à la situation de chaque filiale, calculée à partir de l'actif net de la société ou de l'actif net réévalué sur la base de la valeur droit inclus des immeubles de placement pour les sociétés foncières ou sur la base d'un provisionnel de rentabilité pour les autres sociétés.

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

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

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

Les actions autodétenues dans le cadre du contrat de liquidité et du programme de rachat d'actions en cours sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisations financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.3.3. Provision pour risques

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

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

6.3.4. Comptes courants attachés aux titres de participation

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

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

6.3.5. Créances et dettes

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

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

6.3.6. Placements et dépôts à terme

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

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2019.

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. Diminution du capital

La diminution du capital résulte de l'annulation des actions autodétenues acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions. Les frais liés à ce contrat sont comptabilisés en charge.

6.3.8. Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission d'emprunt ont fait l'objet d'un transfert de charges et ont été étalés sur la durée des financements.

6.3.9. Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant avant impôt. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la Société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.4.1. Effectifs

À 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 loyers et de refacturations aux locataires et, plus accessoirement, de la facturation des prestations assurées aux filiales (prestations de centralisation groupe de la facturation des honoraires de gestion locative et d'assistance comptable et juridique).

6.4.3. Rémunération des mandataires sociaux

6.4.3.1. Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2019 à hauteur de 0,24 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée à la progression de l'EBITDA d'un exercice à l'autre (à périmètre constant) est de 0,84 million d'euros en 2019. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,50 million d'euros.

6.4.3.2. Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,12 million d'euros.

6.4.3.3. Parties liées

La liste des transactions effectuées par la société avec des parties liées n'est pas mentionnée car ces transactions ont été conclues aux conditions normales du marché.

6.5. ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS**6.5.1. État des immobilisations***En milliers d'euros*

	Valeur début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	192	-	-	192
Mali technique de fusion sur actifs incorporels	33 496	-	-	33 496
Immobilisations incorporelles	33 689	-	-	33 689
Terrains	4 719	71	-	4 790
Mali technique de fusion sur terrains	22 701	-	-	22 701
Constructions	18 437	36	(26)	18 447
Autres immobilisations corporelles	260	-	-	260
Matériel bureau - informatique	2	1	(2)	1
Immobilisations en cours	-	40	-	40
Immobilisations corporelles	46 120	148	(28)	46 239
Participations	148 790	5 826	(2 075)	152 541
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	1 459	2 245	(2 075)	1 629
Mali technique de fusion sur actifs financiers	6 364	-	-	6 364
Immobilisations financières	156 613	8 071	(4 150)	160 535
Total	236 420	8 219	(4 177)	240 462

6.5.2. État des amortissements*En milliers d'euros*

	01/01/19	Dotation	Reprise	31/12/19
Terrains	-	-	-	-
Constructions	9 333	512	(16)	9 829
Installation technique, matériel...	194	13	-	207
Autres immobilisations corporelles	2	-	(2)	-
Total	9 529	525	(18)	10 036

6.5.3. État des provisions*En milliers d'euros*

	01/01/19	Dotation	Reprise	31/12/19
Amortissements dérogatoires	1 545	104	-	1 649
Provisions réglementées	1 545	104	-	1 649
Provisions pour risques et charges	9	11	(9)	11
Titres de participation	21 868	4 734	-	26 602
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Créances clients	521	-	-	521
Comptes courants	7	902	(7)	902
Provisions pour dépréciation	22 396	5 637	(7)	28 025
Total	23 949	5 752	(16)	29 685

6.5.4. État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/19

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	7 992	794	7 198
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	646	646	-
Autres créances clients	2 563	2 563	-
État - Impôt sur les bénéfices	159	159	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	252	252	-
État - Divers	3	3	-
Groupe et associés	146 510	-	146 510
Débiteurs divers	55	55	-
Total de l'actif circulant	158 181	4 472	153 709
Charges constatées d'avance	90	90	-
Total	158 271	4 562	153 709

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/19

En milliers d'euros	31/12/19	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	42 836	336	42 500	-
Auprès des établissements de crédit :				
* À 1 an maximum à l'origine	141	141	-	-
* À plus d'1 an à l'origine	76 859	3 380	9 125	64 354
Emprunts et dettes financières divers	730	-	730	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 436	1 436	-	-
Personnel et comptes rattachés	26	26	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	20	20	-	-
État - Impôt sur les bénéfices	181	60	121	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	643	643	-	-
État - Autres impôts, taxes et assimilés	43	43	-	-
Dettes sur immobilisations	19	19	-	-
Groupe et associés	43 018	-	-	43 018
Autres dettes	330	330	-	-
Produits constatés d'avance	2 314	2 314	-	-
Total	168 595	8 747	52 475	107 372

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/19	60 000	13 738
Souscription	-	74 000
Remboursements	(17 500)	(10 880)
Valeur brute au 31/12/19	42 500	76 859

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

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	336	355
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	112	47
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	755	414
Dettes fiscales et sociales	77	35
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19	-
Autres dettes	770	718
Disponibilités, charges à payer	29	32
Total	2 098	1 600

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

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Créances clients et comptes rattachés	191	210
Autres créances	1 710	1 546
Trésorerie	7	10
Total	1 908	1 766

6.5.7. Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	
Valeur brute au 01/01/19	62
Augmentation	683
Diminution	(82)
Valeur brute au 31/12/19	663

Comme précisé au paragraphe 3.8, les charges à répartir sont principalement composées des frais d'émission d'emprunt.

6.5.8. Charges et produits constatés d'avance

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Charges constatées d'avance	90	103
Total charges constatées d'avance	90	103
Produits constatés d'avance	2 314	2 318
Total produits constatés d'avance	2 314	2 318

6.5.9. Composition du capital social

Au 31/12/19	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	13 896 510	10
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	-	-
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
- Réduction par diminution nombre d'actions	(60 000)	10
- Réduction de la valeur nominale des actions	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	13 836 510	10

6.5.10. Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	À l'ouverture 01/01/19	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./reprise	Résultat 31/12/19	À la clôture
Libellé du compte								
Capital versé	138 965	-	-	-	(600)	-	-	138 365
Primes d'émission, apports...	77 827	-	(15 228)	-	(433)	-	-	62 166
Écart réévaluation	10 755	-	-	-	(167)	-	-	10 588
Réserve légale	1 603	91	-	-	-	-	-	1 693
Report à nouveau	24	-	(24)	69	-	-	-	69
Autres réserves	-	-	-	167	-	-	-	167
Résultat de l'exercice	1 811	(91)	(1 721)	-	-	-	5 209	5 209
Provisions réglementées	1 544	-	-	-	-	104	-	1 649
Total capitaux propres	232 529	-	(16 973)	236	(1 200)	104	5 209	219 907

6.5.11. Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31/12/19
Charge	-
Produits	(53)
Exit Tax	-
Résultat net comptable 31/12/2019	(53)

6.5.12. Engagements hors bilan

6.5.12.1. Garanties données

Engagement de crédit-bail (sans déduction de l'avance preneur)

En milliers d'euros	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
Valeur d'origine	6 127	39 784	-	-	45 912
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	20 476	-	-	20 476
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	1 989	-	-	1 989
Total	-	22 465	-	-	22 465
Valeur nette	6 127	17 319	-	-	23 447
Redevances payées					
* cumuls exercices antérieurs	-	35 172	-	-	35 172
* dotations de l'exercice	-	3 380	-	-	3 380
Total	-	38 552	-	-	38 552
Redevances restant à payer					
* à 1 an au plus	-	3 330	-	-	3 330
* à 1 an et 5 ans au plus	-	9 722	-	-	9 722
* à + 5 ans	-	3 920	-	-	3 920
Total	-	16 973	-	-	16 973
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/19	-	3 515	-	-	3 515

Hypothèques

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, la Société a consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros	Hypothèques (hors accessoires)	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/19	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/18
Créanciers			
BPI	2 200	1 143	4 396
Société Générale	24 000	24 000	-

(1) CRD : Capital restant dû.

Cessions/délégations de loyers et nantissemements des contrats de crédit-bail

Dans le cadre de contrats de crédit-bail ou d'emprunts, la Société a consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/19	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/18
Cession/délégation de loyers	39 592	21 936
Nantissement de contrats de crédit-bail	13 884	16 756

(1) CRD : Capital restant dû.

Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, 14 sociétés emprunteuses ont nanté des titres, détenus par Patrimoine & Commerce, en garantie pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2019 de 79 millions d'euros.

Cautionnement d'emprunts

La Société s'est portée caution pour les emprunts contractés par 12 de ses filiales.

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/19	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/18
Cautionnement/garantie sur emprunt	22	49 999	24	56 035

Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 87,2 millions d'euros au 31 décembre 2019, font l'objet de covenants :

- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un encours global restant dû de 0,7 million d'euros au 31 décembre 2019, 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 2019.
- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2019 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60 %. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2019 ;
- Un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2019 de 24 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

Par ailleurs, trois sociétés ayant contracté un crédit-bail ont nanté des titres, détenus par Patrimoine & Commerce, en garantie pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2019 de 13,8 millions d'euros.

6.5.12.2. Garanties reçues**Cautions locatives**

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par la Société, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 33 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 5,9 millions d'euros.

6.5.13. Actions propres

La Société a procédé entre les dates d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité et des programmes de rachats d'actions en vue de leur annulation. Ces contrats ont été conclus avec le prestataire Kepler Capital Market.

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	7 609
Achats d'actions	104 522
Ventes d'actions	(23 375)
Annulation d'actions	(60 000)
Détention à la clôture	28 756

6.5.14. Liste des filiales et participations

En milliers d'euros	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2019	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	8	100 %	64	64	-	11	(13)
SARL Patrimoine et Commerce 2	3 416	885	100 %	14 569	2 540	-	1 166	(1 761)
SARL Aximur	13	2	100 %	10 473	10 473	-	-	6 999
SAS Antibes Invest	100	1 654	100 %	9 652	3 533	4 153	2 296	(1 544)
SCI Parigné Invest	1	-	100 %	1 848	1 848	867	1 215	(29)
SCI St-Lô Invest	1	-	95 %	2 920	2 920	812	392	391
SCI Rochambly Invest	1	-	100 %	1 300	1 300	564	1 379	198
SCI Creusinvest	1	(315)	100 %	2 447	2 447	416	865	34
SCI Creusinvest 2	1	-	100 %	258	258	82	-	33
SCI Clerminvest	1	-	100 %	580	580	311	1 468	60
SCI Pontarlier Invest	1	-	100 %	40	40	377	926	43
SCI Perrières Invest	1	-	93 %	2 292	2 292	426	-	287
SCI Chamblinvest	1	-	100 %	4 257	4 257	574	-	260
SCI Gaillinvest	2	-	100 %	1 642	1 389	139	-	73
SCI Étrembières Invest	1	-	100 %	1	1	1	686	(36)
SCI Pau Invest	1	-	100 %	1 932	1 932	252	-	163
SCI Frouard-Isle Invest	1	-	100 %	840	288	291	-	832
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100 %	13 476	13 476	1 739	-	754
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	(135)	100 %	2 005	2 005	1 186	65	60
SCI Conforinvest Guadeloupe	1	-	100 %	6 492	6 492	716	-	579
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85 %	8 526	8 526	1 715	-	1 557
SCI Doth Invest	1	546	90 %	7 696	6 497	1 101	-	935
SCI Saloninvest	1	-	100 %	253	253	1 706	6 478	(149)
SCI Gaudensinvest	1	(510)	100 %	136	136	189	6 559	(171)
SCI Champniers Invest	1	-	100 %	-	-	1 128	4 120	241
SCI Cognac Invest	1	-	100 %	1	1	548	3 877	(166)
SCI Épagny Invest	1	-	100 %	1	1	802	2 923	196
SCI Eulalie Invest	1	-	100 %	123	123	1 105	4 506	304
SCI Istres Invest 3	1	(62)	100 %	924	924	718	1 775	212
SCI Puy Maret Invest 1	921	(471)	100 %	1 529	1 529	906	7 440	(228)
SCI Château-Thierry Invest	1	(16)	100 %	18	18	140	800	5
SCI Sarreguininvest	1	(45)	100 %	29	29	211	753	(24)
SCI Vandoeuvre	1	(42)	100 %	15	15	113	421	(53)
SCI Bourgoin invest	1	(91)	100 %	13	13	63	291	(42)
SCI Pierrelaye	1	(180)	100 %	12	12	76	361	(7)
SCI Le Vigen invest	1	-	100 %	20	20	381	2 020	90
SCI Witten	1	-	100 %	1	1	66	4 770	(286)
SCI Fontaine invest	1	(759)	100 %	73	73	296	2 253	(1 060)
SCI de Haute Éclaire	747	-	100 %	6 287	6 287	589	-	257
SCI Alençon Ouest	0	(42)	100 %	4 275	4 275	788	427	(347)
SNC Beynost Développement	1	-	100 %	2 440	2 440	894	-	131
SNC Dauphiné	0	-	100 %	2 163	2 163	301	-	202
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100 %	5 723	3 803	283	-	(26)
SCI Mash	1 372	-	100 %	3 460	3 460	400	-	214
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98 %	1 915	1 915	384	302	202
SARL Mouglin Immobilier	128	2 409	100 %	2 408	2 408	256	-	121
SAS Groupe Sepric	100	10	100 %	4 531	-	1 036	13 926	2 047
SCI Écully Invest	1	-	100 %	1	1	432	1 555	53
SCI Lempdes Invest	37	(23)	100 %	37	37	97	1 111	(26)
SCI Perpignan Invest	1	-	100 %	1	1	420	1 714	87
SCI Loches Invest	1	-	100 %	1	1	544	2 578	86
SCI Éclats Invest 1	1	-	100 %	1	1	1 121	2 342	87
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	(27)	100 %	1	1	1 120	3 187	79
SCI Bourg-en-Bresse Invest	1	-	100 %	1	1	89	904	(25)
SCI Buchelay Invest	1	-	100 %	1	1	223	720	(34)
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100 %	1	1	663	3 241	60
SCI Lexy Park Invest	1	-	100 %	1	1	1 136	4 246	218
SCI Plérin Invest	1	-	100 %	1	1	621	2 344	31
SCI Limoges Invest	1	-	100 %	1	1	-	5	(4)
SCI Lp Invest	1	-	100 %	1	1	924	1 683	140
SCI Les Gabins Invest	1	-	100 %	1	1	-	18	(4)
SCI Decazeville Invest	1	-	100 %	1	1	-	8	(5)
SCI Salaise Invest	1	-	100 %	1	1	225	1 412	10
SCI Argentan Invest	1	-	100 %	1	1	530	1 167	21
SCI Anthy Invest	1	-	100 %	1	1	-	5	(4)
SCI Semecourt Invest	1	-	100 %	1	1	-	5	(4)
SCI Champniers Invest 2	1	-	100 %	1	1	-	4 985	44
SCI Witten 2	1	-	100 %	1	1	994	3 851	(6)
SCI Chaloninvest	1	-	100 %	1	1	-	8	(7)
SCI Bourg-en-Bresse 2	1	-	100 %	1	1	3	454	(126)
SCI Comboire Invest	1	-	100 %	1	1	133	600	13
SCI Poitiers Invest Commerces 4	1	-	100 %	1	1	197	705	(15)
SCI Champniers Invest 3	1	-	100 %	1	1	58	1 010	22
SCI Lannion Invest II	1	-	100 %	1	1	295	675	56
SCI Chauny Invest	1	-	100 %	1	1	50	755	12
SCI Laoninvest 3	1	-	100 %	1	1	223	917	54
SCI Château-Thierry Invest 2	1	-	100 %	1	1	467	8 368	78
SCI Soissons Invest	1	-	100 %	1	1	1 790	7 021	322
SCI Beynost Invest	1	-	100 %	1	1	15	296	2
SCI La Roche Invest	1	-	100 %	1	1	-	2	(2)
SAS Dinvest	10	10 107	100 %	9 316	9 316	-	-	805
SAS Ville-du-Bois Invest	10 314	4 362	51 %	6 251	6 251	4 637	996	(1 160)
Total				145 295	118 693	46 112	133 359	12 402
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Prod	1	-	50 %	3 711	3 711	805	744	528
SCI Istres Invest 1	1	-	50 %	2 985	2 985	953	263	532
SCI Vitrolinvest	1	-	15 %	500	500	341	925	211
Total				7 196	7 196	2 100	1 932	1 270
3. Filiales (inférieures à 10 % du capital détenu)								
				50	50	-	-	-
Total général				152 541	125 939	48 212	135 291	13 672

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

6.6. DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

À la date du Document d'enregistrement universel, les dernières informations financières sont les comptes annuels de la période close le 31 décembre 2019.

6.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale des Actionnaires de la société Patrimoine & Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 132,3 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant 34 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 3.2.3 « Règles et méthode comptable – Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, et de l'importance des jugements de la direction notamment dans la détermination des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés. Dans cet objectif, nous avons apprécié le caractère raisonnable de la juste valeur des immeubles de placement sous-jacents estimée par la direction ;
- apprécier les marges prévisionnelles des entités portant les projets de promotion ;
- tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;
- recalculer les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le Rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Autres 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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le Rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Patrimoine & Commerce par les Assemblées générales du 21 mars 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 22 décembre 2008 pour le cabinet Avvens Paris-A4 Partners.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Grant Thornton était dans la 13^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Avvens Paris-A4 Partners dans sa 12^e année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs

de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit, la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 2 mars 2020

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

Avvens Paris - A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

7

ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL

7.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	102
7.1.1. Évolution de l'actionariat	102
7.1.2. Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	103
7.1.3. Contrôle de l'émetteur	103
7.1.4. Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce	104
7.1.5. Accord entre actionnaires	104
7.1.6. Actionariat salarié	104
7.1.7. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	104
7.2. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	104
7.2.1. Politique de distribution des dividendes de la Société	104
7.2.2. Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	104
7.3. CAPITAL SOCIAL	104
7.3.1. Montant du capital social	104
7.3.2. Titres non représentatifs du capital	104
7.3.3. Contrat de liquidité – Autocontrôle	104
7.3.4. Capital social autorisé, mais non émis	105
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	106
7.3.6. Nantissement	106
7.3.7. Tableau d'évolution du capital de la Société	107
7.4. PACTES D'ACTIONNAIRES	108
7.4.1. Pactes déclarés auprès de l'AMF	108
7.4.2. Pactes conclus par Patrimoine & Commerce	108
7.4.3. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	108
7.5. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	108

7.1. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

7.1.1. Évolution de l'actionnariat

7.1.1.1. Répartition du capital

Au 1^{er} janvier 2019 le capital social était composé de 13 896 510 actions.

La réduction de capital du 4 décembre 2019 a donné lieu à l'annulation de 60 000 actions auto détenues.

Le capital au 31 décembre 2019 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
	31/12/19		31/12/19		31/12/18		31/12/18	
Duval Participations	1 250 819	9,04 %	2 423 674	10,14 %	1 250 819	9,00 %	2 185 925	9,22 %
Duval Investissements et Participations	1 223 014	8,84 %	2 295 996	9,60 %	1 237 560	8,91 %	2 310 542	9,75 %
Alizés Invest	857 592	6,20 %	1 661 730	6,95 %	857 592	6,17 %	1 623 472	6,85 %
Duval Gestion	58 948	0,43 %	114 222	0,48 %	58 948	0,42 %	111 593	0,47 %
Éric Duval	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Groupe Duval	107 799	0,78 %	107 799	0,45 %	93 253	0,67 %	93 253	0,39 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	3 498 173	25,28 %	6 603 423	27,62 %	3 498 173	25,17 %	6 324 787	26,69 %
Eurepa Dev SA	458 529	3,31 %	697 058	2,92 %	538 529	3,88 %	857 058	3,62 %
Pentagone Holding	692 289	5,00 %	1 384 578	5,79 %	692 289	4,98 %	1 369 578	5,78 %
Philippe Vergely	8 980	0,06 %	17 960	0,08 %	168 980	1,22 %	337 960	1,43 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 159 799	8,38 %	2 099 598	8,78 %	1 399 799	10,07 %	2 564 598	10,82 %
BMR	541 966	3,92 %	1 083 932	4,53 %	681 966	4,91 %	1 363 932	5,75 %
Bernard Robbe	33 000	0,24 %	33 000	0,14 %	-	0,00 %	-	0,00 %
SC Sirius	107 000	0,77 %	107 000	0,45 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total « Famille Robbe »	681 966	4,93 %	1 223 932	5,12 %	681 966	4,91 %	1 363 932	5,75 %
Daytona	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %	892 043	6,42 %	1 326 376	5,60 %
Sous-total « Famille Graff »	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %	892 043	6,42 %	1 326 376	5,60 %
Banque Populaire Val de France	1 324 509	9,57 %	2 566 460	10,73 %	1 324 508	9,53 %	2 507 371	10,58 %
Suravenir	552 607	3,99 %	552 607	2,31 %	552 607	3,98 %	552 607	2,33 %
Predica	2 833 899	20,48 %	5 491 160	22,97 %	2 833 899	20,39 %	5 364 737	22,64 %
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 893 514	20,91 %	4 045 565	16,92 %	2 713 515	19,53 %	3 695 787	15,59 %
Total	13 836 510	100 %	23 909 121	100 %	13 896 510	100 %	23 700 195	100 %

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 4 098 actions au titre du contrat de liquidité et 24 658 au titre du contrat de rachat d'actions.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2019.

Le capital de la Société est actuellement composé de 13 836 510 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 6 février 2019, Monsieur Éric Duval gérant de la Société a déclaré avoir réalisé le 25 janvier 2019, hors plateforme de négociation, une dation intragroupe de 14 546 actions au prix unitaire de 15,40 euros.

7.1.1.3. Franchissement de seuils

Par courrier reçu le 4 janvier 2019, complété notamment par un courrier reçu le 7 janvier 2019, la SAS BMR Holding a déclaré à titre de régularisation avoir franchi :

- en hausse le 22 juin 2017, par suite de l'attribution de droits de vote double, le seuil de 5 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 811 765 actions représentant 1 598 376 droits de vote, soit 6,34 % du capital et 7,65 % des droits de vote,
- en baisse le 21 décembre 2018, par suite d'une cession d'actions sur le marché, le seuil de 5 % du capital de la société et détenir à cette date, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,89 % du capital et 5,79 % des droits de vote.

Le déclarant a précisé détenir au 7 janvier 2019, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,91 % du capital et 5,75 % des droits de vote.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 janvier 2019 sous le numéro 219C0047.

Par courrier reçu le 16 août 2019, complété par un courrier reçu le 20 août 2019, la société Duval Participations a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juillet 2019, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir individuellement 1 250 819 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2 423 674 droits de vote, soit 9 % du capital et 10,13 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double au profit de la société Duval Participations.

Aux termes de ce même courrier, le groupe familial Éric Duval a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 21 août 2019 sous le numéro 219C1438.

Par courrier reçu le 11 décembre 2019, complété par courrier reçu le 12 décembre, le groupe familial Vergely a déclaré avoir franchi en baisse, le 6 décembre 2019, le seuil des 10 % du capital et des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir à cette date 1 159 799 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2 333 598 droits de vote, soit 8,35 % du capital et 9,74 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une donation d'actions de la société Patrimoine & Commerce détenues par M. Philippe Vergely au profit de ses enfants et petits-enfants. Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 décembre 2019 sous le numéro 219C2721.

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.

À la date de dépôt du Document d'enregistrement universel il existe 10 074 874 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 23 911 384 voix.

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

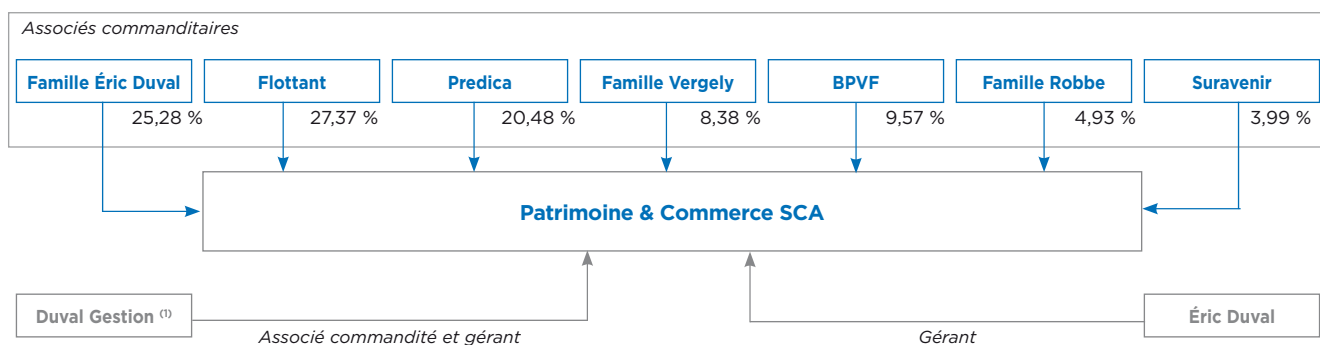
Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par Duval Gestion, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

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

À 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, 27,62 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

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



(1) Représentants légaux : Président : Éric Duval et Directrice générale : Pauline Duval.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel.

7.1.4. Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

7.1.5. Accord entre actionnaires

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

7.1.6. Actionnariat salarié

Néant.

7.1.7. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Néant.

7.2. DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

7.2.1. Politique de distribution des dividendes de la Société

La société Patrimoine & Commerce s'est fixé, pour règle générale, une distribution de 100 % de son résultat distribuable à ses actionnaires.

7.2.2. Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous rappelle le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices..

(En euros)	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	1,20	1,15	1,08
Dividende total	16 675 812	15 335 782	13 827 448
Dividende versé au commandité	297 025	273 156	246 290
Total	16 972 837	15 608 939	14 073 739

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 138 365 100 euros. Il est réparti en 13 836 510 actions de 10 euros.

Toutes les actions émises sont totalement libérées.

7.3.2. Titres non représentatifs du capital

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

7.3.3. Contrat de liquidité - Autocontrôle

Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 25 813 actions pour un prix global de 453 241,32 euros, soit à un prix moyen de 17,56 euros ;
- revendu 23 375 actions pour un prix global de 403 289,68 euros, soit à un prix moyen de 17,25 euros.

À la clôture de l'exercice, 4 098 actions, représentant 0,03 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 74 215,34 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

Contrats de rachat

Par ailleurs, le 17 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 14 décembre 2018.

Ce programme, a été prolongé par décision de la Gérance du 26 juin 2019, en vertu de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019 dans sa 10^e résolution, et s'est terminé le 20 septembre 2019 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Les actions rachetées au titre de ce programme ont été annulées le 4 décembre 2019.

Le 30 septembre 2019, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5 % du capital de la Société.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 27 septembre 2019.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

À la clôture de l'exercice, 24 658 actions, représentant 0,18 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 441 512,33 euros.

7.3.4. Capital social autorisé, mais non émis

Les Assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2018 et du 26 juin 2019 ont accordé à la Gérance un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art. L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/19	10	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 12 ^e , 13 ^e , 14 ^e , 15 ^e , 17 ^e , 18 ^e et 19 ^e résolutions : 250 M€	27/06/18	11	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 11 ^e résolution	27/06/18	12	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la Gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art. L225-136 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 12 et 13 de l'AG du 27 juin 2018 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 11 ^e résolution et sur les plafonds de la 12 ^e et 13 ^e résolution	27/06/18	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art. L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 11 ^e résolution	27/06/18	15	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 11 ^e résolution	27/06/18	16	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	17	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	18	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art. L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	20	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	27/06/18	21	26 mois	1 200 000	12 636 510 €(*)

(*) Montant calculé sur le capital de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019.

(**) Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

7.3.5. Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

Néant.

7.3.6. Nantissement

Néant.

7.3.7. Tableau d'évolution du capital de la Société

Au cours de l'exercice 2019, le capital de la Société a été impacté par la réduction de capital du 4 décembre 2019 par annulation de 60 000 actions auto détenues par la société.

Cette réduction de capital de 600 000 euros de valeur nominale a ramené le capital social à 138 365 100 euros.

Le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2019 à 138 365 100 euros, divisés en 13 836 510 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 01/01/19	138 965	77 826	1 603	118 698	24 321	361 413	22 352	383 765
Résultat de la période	-	-	-	-	25 808	25 808	(2 090)	23 718
Affectation résultat	-	-	91	24 230	(24 321)	-	-	-
Dividendes versés	-	(15 228)	-	(1 745)	-	(16 973)	(410)	(17 383)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(433)	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)
Actions propres	-	-	-	(398)	-	(398)	-	(398)
Autres variations	-	-	-	69	-	69	-	69
Situation consolidée au 31/12/19	138 365	62 165	1 694	140 854	25 808	368 886	19 852	388 738

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 nette consolidée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	91 258	29 492	343 436	22 907	366 343
Application rétrospective IFRS 16	-	-	-	(25)	-	(25)	-	(25)
Application rétrospective IAS 23	-	-	-	(267)	-	(267)	-	(267)
Situation nette consolidée corrigée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	90 966	29 492	343 144	22 907	366 051
Résultat de la période	-	-	-	-	24 321	24 321	(147)	24 174
Affectation résultat	-	-	87	29 405	(29 492)	-	-	-
Dividendes versés	-	(13 967)	-	(1 642)	-	(15 609)	(408)	(16 017)
Augmentation de capital par création de titres	6 210	4 534	-	-	-	10 744	-	10 744
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(556)	-	(53)	-	(1 209)	-	(1 209)
Autres variations	-	-	-	22	-	22	-	22
Situation nette consolidée au 31/12/18	138 965	77 826	1 603	118 698	24 321	361 413	22 352	383 765

Par ailleurs, le détail de l'évolution du capital social de Patrimoine & Commerce est présenté au paragraphe 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 12,5 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	110
8.1.1. Renseignements sur la Société	110
8.1.2. Statuts	110
8.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	112
8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	114
8.3.1. Régime fiscal	114
8.3.2. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	114
8.4. CONTRATS IMPORTANTS	114
8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	115
8.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	115
8.6.1. Recherche et développement	115
8.6.2. Brevets et licences	115
8.7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	115
8.8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	115
8.9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	116
8.10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	116

8.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

8.1.1. Renseignements sur la Société

Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine et Commerce.

Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de 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 à Boulogne-Billancourt (92100) – France.

Tel : 01 46 99 47 79.

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code de commerce sur les sociétés commerciales.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0011027135 (compartiment B).

Le site internet de l'émetteur est consultable à l'adresse : www.patrimoine-commerce.com.

Les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document, sauf dans le cas où celles-ci y seraient incorporées par référence dans le présent document.

8.1.2. Statuts

8.1.2.1. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, sous toutes les formes, pour compte propre ou en participation avec des tiers :

À titre principal

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

À titre accessoire

L'acquisition, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens et droits immobiliers en vue de l'exploitation et de leur mise en valeur par voie de location.

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

À titre exceptionnel

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

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

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au 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 5 juin 2009 :

- à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Les droits de vote double ne peuvent être supprimés que par décision de l'Assemblée générale extraordinaire, des commanditaires et de l'Assemblée générale spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Assemblées générales ordinaires

Les Assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle doit être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

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

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

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

Assemblées générales extraordinaires

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

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

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

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

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli

par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant vote 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 2019 figurant au chapitre 5 du Document d'enregistrement universel.

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

1. Mission

Objet de la mission

La société Patrimoine & Commerce, représentée par 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 au 31 décembre 2019.

Cette évaluation intervient à des fins comptables et de communication financière, dans le cadre de la campagne des évaluations semestrielles pour les foncières cotées en bourse.

Nous avons déjà procédé à des évaluations d'une partie des actifs composant le patrimoine de Patrimoine & Commerce, à l'occasion des campagnes semestrielles réalisées par nos soins depuis le 30 juin 2016.

Conformément à notre contrat d'expertise en date du 16 mars 2016, et à l'avenant au contrat à date du 29 novembre 2019, nous avons procédé soit à une évaluation avec visite, soit à une actualisation semestrielle sur pièces.

Pour les actifs faisant l'objet d'une évaluation avec visite, nous avons mis en œuvre l'ensemble des diligences habituellement requises pour les expertises.

Concernant les actifs faisant l'objet d'une actualisation semestrielle. Nous n'avons pas mis en œuvre l'ensemble des diligences habituellement requises pour les expertises. Notre évaluation a donc été établie à partir des éléments en notre possession communiqués par le client au moment de la première expertise, en supposant qu'il n'était intervenu aucune modification touchant à la nature physique, administrative ou juridique des biens, ainsi qu'à leur environnement.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 31 décembre 2019.

Indépendance – Conflits d'intérêts

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

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

Limitation d'usage et droit de communication

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

Élection de domicile

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

2. Visites

L'ensemble des actifs déjà expertisés par le passé depuis le premier semestre 2016 ont fait l'objet d'une visite au cours du semestre précédent la date de la première évaluation des actifs concernés.

Nouveaux actifs

Trois nouveaux actifs sont expertisés au 31 décembre 2019.

Il s'agit d'unités commerciales situées à Beynost Courtepaille, Champniers Front Urbain et Karana.

L'ensemble de ces actifs ont été visités intérieurement et extérieurement au 2nd semestre 2019.

À noter que l'actif Karana situé à Wittenheim est en cours de développement et de commercialisation.

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

Il nous a été demandé de déterminer la juste valeur en l'état d'occupation annoncé des biens.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

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 :

- états locatifs en date d'octobre 2019, intégrant le détail des charges, taxes foncières et honoraires de gestion récupérables et non récupérables, comprenant l'état des allègements, abattements et franchises ;
- état des lots vacants sur le portefeuille ;
- chiffres d'affaires d'une partie des enseignes pour les actifs de Ville-du-Bois et de Cherbourg Les Eléis ;
- bail et/ou fiche navette en cas de nouvelles commercialisations ou renouvellement des baux ;
- pour l'actif de Wittenheim Karana :
 - bail Boulanger et BEFA Poltronesofà ;
- pour l'actif de Beynost :
 - bail Courtepaille ;
 - attestation notariée ;
 - présentation de l'actif (présentation au Comité d'investissement) ;
- pour l'actif de Champniers Front Urbain :
 - BEFA Basic Fit signé, BEFA Addict Paris signé, BEFA Eat salade non signé, BEFA Laverie non signé.

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 et droits de mutation

Les experts immobiliers membres de l'Afrexim adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % de la valeur retenue. Ce montant correspond aux composants suivants :

- 5,10 % de droits d'enregistrement et de publicité foncière décomposés comme suit :
 - 1,20 % de part communale,
 - 3,80 % de part départementale,
 - 0,10 % de contribution de sécurité immobilière,
- 0,10 % de frais d'assiette pour salaire des conservateurs des hypothèques,
- 0,82 % d'émoluments de notaires,
- 0,18 % de frais divers.

7. Conclusion

La description des ensembles immobiliers ainsi qu'une étude de marché sont présentées respectivement en annexes C et A 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 2019 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
Retail Park	362 351	598 590 000	1 652	565 810 000	1 561	52
Boîtes commerciales	52 363	82 799 000	1 581	77 730 000	1 484	44
Centres commerciaux	68 662	157 383 000	2 292	148 113 000	2 157	4
Galeries marchandes	5 064	9 017 000	1 781	8 430 000	1 665	3
Bureaux	6 100	23 182 000	3 800	21 600 000	3 541	3
Pieds d'immeuble	195	2 372 000	12 164	2 230 000	11 436	1
Autres	8 455	9 265 000	1 096	8 740 000	1 034	1
Total	503 190	882 608 000	1 754	832 653 000	1 655	108

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

Soit, au total :

832 653 000 euros HD/HT

Huit cent trente-deux millions six cent cinquante-trois mille euros hors droits/hors taxes

Cette valeur comprend les actifs consolidés par mise en équivalence, des actifs non expertisés intégrés au périmètre de consolidation au 31 décembre 2019, des actifs expertisés non intégrés au périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 et des actifs en cours de construction. Par ailleurs, le stock de projet de promotion n'est pas expertisé.

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Expertise Cushman & Wakefield	832 653	779 675
Actifs mis en équivalence	(55 287)	(69 522)
Actifs hors du périmètre, destinés à être cédés ou en cours de construction	13 637	26 812
Total	791 003	736 965

8.3. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

8.3.1. Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du Code général des impôts.

A ce titre elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values.

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

Néant.

8.4. CONTRATS IMPORTANTS

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

8.5. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle est

menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

8.6.1. Recherche et développement

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

8.6.2. Brevets et licences

Le Groupe ne détient ni brevet ni licence.

8.7. DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et 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 02 mars 2020

Monsieur Éric Duval,
Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.8. RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Grant Thornton

29, rue du Pont, 92 200 Neuilly-sur-Seine
Représentée par Madame Amandine Chailleux
Nommée par l'Assemblée générale du 21 mars 2007.
Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
Inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Versailles.

A4 Partners – A4 Conseils

66, avenue des Champs Élysées, 75008 Paris
Représentée par Marc Luccioni
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.
Inscrit au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Paris.

Commissaires aux comptes suppléants

La société Institut de gestion et d'expertise comptable – IGEC

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 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

8.9. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Monsieur Éric Duval,
Duval Gestion,
Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100) :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement universel ;
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du Document d'enregistrement universel.

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

9

RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE

9.1. INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL	119
9.1.1. Emploi	119
9.1.2. Organisation du travail	119
9.1.3. Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe	119
9.1.4. Relations sociales	119
9.1.5. Formation des collaborateurs	119
9.1.6. Égalité de traitement et lutte contre les discriminations	120
9.1.7. Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail	120
9.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	120
9.2.1. Politique générale en matière environnementale	120
9.2.2. Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe	121
9.2.3. Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe	122
9.2.4. Utilisation durable des ressources	122
9.2.5. Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques	126
9.2.6. Protection de la biodiversité	127
9.3. ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	127
9.3.1. Participer au développement territorial, économique et social	127
9.3.2. Organiser le dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par les activités du Groupe	127
9.3.3. Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs	128
9.3.4. Loyauté des pratiques	128

Compte tenu du total de son bilan, de son chiffre d'affaires et du nombre de salariés du Groupe Patrimoine & Commerce, la société n'est pas astreinte à effectuer la déclaration de performance extra-financière telle que visée à l'article L225-102-1 du Code de commerce.

Néanmoins le Groupe Patrimoine & Commerce a choisi de communiquer de manière volontaire sur sa prise en compte des conséquences sociales, environnementales et sociétales de ses activités, ainsi qu'il le faisait déjà au titre des précédents exercices dans le présent « Rapport Développement Durable ». Afin de faciliter la lecture de ce document, Patrimoine & Commerce a choisi de reprendre les différentes catégories d'informations exigées dans la déclaration de performance extra-financière, en excluant celles qui ne sont pas pertinentes pour son activité. Ce rapport permet par ailleurs à la Société de satisfaire au 2° de l'article L225-100-1 du Code de commerce.

Modèle d'affaires

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

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

Les actifs immobiliers sont détenus par Patrimoine & Commerce directement ou par les différentes filiales du Groupe Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, depuis l'année 2012 et la prise de contrôle de la Foncière Sepric, le Groupe Patrimoine & Commerce détient une activité de promotion immobilière, Sepric Promotion.

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

Des informations plus détaillées sur le modèle d'affaires, ainsi que le périmètre des sociétés composant le Groupe Duval sont disponibles dans le Document d'enregistrement universel (URD).

Impact des activités du Groupe sur l'environnement

De manière générale, l'impact des activités du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement est relativement indirect car ce sont principalement les activités des locataires du Groupe et leur usage des bâtiments loués qui sont susceptibles d'influer sur celui-ci. Compte tenu du patrimoine détenu (actifs commerciaux principalement), les risques envers l'environnement de l'activité des locataires sont relativement modérés.

Patrimoine & Commerce pourra jouer un rôle préconisateur auprès de ses locataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques et limiter leurs rejets et/ou leur consommation d'énergie et de matière première.

Les principaux impacts potentiels des activités du Groupe sur l'environnement sont liés à l'activité de promotion.

9.1. INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL

9.1.1. Emploi

Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Patrimoine & Commerce et tient compte de l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD.

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le groupe emploie désormais un effectif de neuf salariés, dont un en contrat de professionnalisation, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif (nombre d'employés)	31/12/18			31/12/19		31/12/19		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	2	-	2	1	-	2	1	3
40-50 ans	2	3	5	-	-	2	3	5
> 50 ans	1	-	1	-	-	1	-	1
Total	5	3	8	1	-	5	4	9
Boulogne-Billancourt (92)	-	1	1	1	-	-	2	2
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	4	2	6	-	-	4	2	6
Total	5	3	8	1	-	5	4	9

Au cours de l'exercice, un nouveau salarié a été embauché, sur le site de Boulogne-Billancourt

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2019 s'élève à 0,65 million d'euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2019, de 2,1 % (calculée par rapport au salaire de base annuel).

En 2018 le total des rémunérations brutes versées aux salariés était de 0,63 million d'euros.

9.1.2. Organisation du travail

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.

Absentéisme

En 2019, comme en 2018 aucune heure d'absence des salariés n'a été comptabilisée en dehors des congés payés.

9.1.3. Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité où chacun bénéficie d'un bureau individuel. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant des tickets-restaurants, en offrant des chèques cadeaux en fin d'année, et en organisant annuellement un événement de convivialité.

Les activités de la société présentent un faible risque pour la santé et la sécurité des salariés.

Au cours de l'exercice 2019, comme au cours de l'exercice 2018, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

9.1.4. Relations sociales

Organisation du dialogue social

La Société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce adhère à la convention collective de l'« Immobilier » et Sepric Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion Construction ».

9.1.5. Formation des collaborateurs

Un catalogue de formations disponibles est mis à disposition des collaborateurs. Ceux-ci peuvent choisir les formations qu'ils souhaitent au sein de ce catalogue ou toute autre formation qu'ils trouveraient par eux-mêmes et serait jugée pertinente.

Ainsi, au cours de l'année 2019, trois formations ont été dispensées à deux collaborateurs différents pour un total de 49 heures de formation.

Par ailleurs une période de professionnalisation a été initiée avec un nouveau collaborateur engagé en contrat de professionnalisation.

9.1.6. Égalité de traitement et lutte contre les discriminations

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

Le Groupe Patrimoine & Commerce est particulièrement attentif aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération de ses collaborateurs.

9.1.7. Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail

Compte tenu de la nature des activités du Groupe et de sa présence géographique uniquement en France, peu de risques pèsent sur les droits sociaux et syndicaux fondamentaux. Toutefois, le groupe s'attache au respect de ces droits ainsi que des principes et valeurs associés. Cette position implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- absence de travail forcé ou obligatoire,
- absence de travail des enfants.

9.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

- les impacts des activités du Groupe en matière de pollution,
- les impacts des activités du Groupe en matière de gestion des déchets,
- les impacts des activités du Groupe en matière d'utilisation durable des ressources,
- les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques,
- la protection de la biodiversité.

Compte tenu de la nature de ses activités, les conséquences de celles-ci sur la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable ne sont pas jugés pertinents.

9.2.1. Politique générale en matière environnementale

9.2.1.1. Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Activité de foncière

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 de promotion

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

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

À ce jour, près de 20 000 m² sont en cours de travaux 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.

Ainsi, sur le projet de Champagne-au-Mont-d'Or, un travail spécifique a été mené pour que celui-ci épouse au maximum la topographie particulière des lieux (terrain en forte pente), et pour conjuguer une exploitation commerciale idéale (accès clients de plain-pied) et une intégration au paysage (parkings en espalier reliant les deux niveaux de commerce).

Dans le même esprit, la révision du projet de Wittenheim a, entre autres, pour objet d'optimiser la balance déblais/remblais, en vue d'atténuer l'impact de mouvements de gros-porteurs dans une zone commerciale très fréquentée.

En 2019, deux projets de restructuration/réhabilitation de site menés par Sepric l'ont conduit à valoriser deux sites commerciaux considérés comme « en friche » (Salaise-Sur-Sanne et Lempdes), notamment par le biais de traitements paysagés de ces sites.

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

Les salariés de l'activité de Promotion ont pour la plupart une formation initiale ou une expérience passée leur permettant d'appréhender facilement les enjeux du développement durable.

9.2.1.2. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les impacts de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont le Groupe Patrimoine & Commerce assure la construction ou la gestion est équipé de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Par ailleurs dans le cadre de ses activités de foncière, Patrimoine & Commerce, dans ses centres commerciaux, utilise exclusivement des produits pour le ménage et l'entretien des locaux respectueux de l'environnement.

Lors des phases de construction, Sepric Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste, entre autres, à limiter la pollution de proximité lors du chantier, en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements qui se font dans une zone spécifiquement réservée. De la même manière, l'accès aux chantiers se fait obligatoirement par une rampe en concassé, pour le 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, tel que le chantier de Karana à Wittenheim, où la présence d'une friche fortement polluée a nécessité un chantier important pour le désamiantage.

9.2.2. Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe

Les activités hébergées dans les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement.

Les enjeux en matière de pollution concernent principalement à l'activité Promotion et dans une moindre mesure l'activité de foncière.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution

Activité de foncière

Afin de réduire la pollution lumineuse (et en conséquence de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, le Groupe Patrimoine & Commerce a installé, sur l'ensemble des parkings dont il a la gestion, des systèmes d'horloges astronomiques avec programmeurs. Ces équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et le soir après 22 h.

Activité de promotion

Sepric Promotion apporte un soin tout particulier à la maîtrise des émissions lumineuses de ses programmes. Ainsi les aires de stationnement sont éclairées à l'aide de mats équipés de Leds, et les abords de bâtiments, et notamment les aires de livraison, sont équipés de sources lumineuses de type led, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Énergie et présenteront un ULOR inférieur à 3 % (Proportion de flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20 %. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure.

Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de Leds, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

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

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 (5dB le jour et 3dB 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.

9.2.3. Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

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, sur le chantier de Champagne au Mont d'Or, en cours de consultation, une base de 25 % de granulats recyclés minimum a été fixée, pour un objectif final de 50 %.

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.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments existants avant 1997, la réglementation oblige à rechercher la présence d'amiante, et à la retirer avant déconstruction. Ainsi, Sepric Promotion fait établir un diagnostic de repérage d'amiante avant démolition, par un Expert qualifié.

Ce dernier procède à des prélèvements dans toutes les zones susceptibles de contenir de l'amiante (toiture, tuyauterie « 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.

9.2.4. Utilisation durable des ressources

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.

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 %.

Ainsi en 2019, sur les sites d'Échirolles Comboire (38) et d'Étrembières (74) Sepric a construit deux bâtiments neufs en norme RT 2012, ayant pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements ;
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique ;
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

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, par le biais du « Cahier des Charges Environnemental » rédigé par le « BREEAM ASSESSOR ».

9.2.4.1. 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 500 000 m², détenue au 31 décembre 2019.

Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs réalisés.

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 2019. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2018 et/ou 2019.

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.

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 2019, 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 2018 et/ou 2019 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 20 % (vs 23 % en 2018) en pourcentage de surface et de 29 % en pourcentage de locataires (vs 27 % en 2018). 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.

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 16 % (vs 28 % en 2018) en pourcentage de surface et de 13 % (vs 26 % en 2018) 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.

Labélisation des bâtiments

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

L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Être, Énergie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Étude de site & 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 aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment.

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

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

Les consommations d'eau de la plupart des locataires sont relativement limitées du fait de leur activité. L'utilisation de l'eau se limite, d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans ces locaux. À partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

	31/12/18	31/12/19
EAU		
Taux de retour en surface	23 %	20 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m³/m²/an	0,2 m³/m²/an
Consommation totale	105 000 m³	117 000 m³

Note : Données corrigées des valeurs aberrantes.

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs, à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ses zones d'implantations.

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

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

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

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

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

Sepric Promotion privilégie également le réemploi, dès que possible, des matières premières disponibles sur place, tel que cela est en usage dans les deux chantiers

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

	31/12/18	31/12/19
ÉLECTRICITÉ		
Taux de retour en surface	28 %	16 %
Moyenne pondérée de la consommation	120 kWh/m ² /an	118 kWh/m ² /an
Consommation totale énergie finale	54,8 GWh/an	59,4 GWh/an
Émissions CO ₂ ⁽¹⁾	3 900 tonnes eq. CO ₂	4 300 tonnes eq. CO ₂

Note (1) : Calcul sur la base du facteur d'émissions du bilan carbone de l'ADEME v7.1.

majeurs de Sepric : Champagne et Wittenheim, que ce soit dans le remblaiement systématique à l'aide des déblais de fouilles, ou l'utilisation de matériaux issus des filières locales de recyclage des produits de démolition.

9.2.4.4. Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables et rejets de gaz à effet de serre

Périmètre foncière

L'enquête réalisée auprès des locataires ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 118 kWh/m²/an (vs 120 kWh/m²/an en 2018). 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. À 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.

À partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 59,4 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 4 300 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.

Périmètre promotion

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

Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par Sepric Promotion :

- résistances thermiques des parois,
- traitement des ponts thermiques,
- protection solaire des baies vitrées,
- isolation thermique des longrines,
- adaptation des hauteurs de bâtiments et des volumes.

Le soin apporté à ces éléments permet de mettre à la disposition des futurs preneurs des locaux dont la performance thermique de l'enveloppe est au minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique existante.

Les projets les plus récents de Sepric Promotion visent même un niveau de performance supérieur de 20 % aux seuils réglementaires.

Pour y parvenir et afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, Sepric Promotion accompagne les futurs preneurs, en leur conseillant des équipements performants dans le cadre du Cahier des Charges Environnemental, annexé au bail.

En 2019, Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux, comprenant notamment des traitements thermiques des bâtiments concernés tels que sur les sites de Salaise-Sur-Sanne (38) et Lempdes (63) avec deux restructurations de magasins.

Maîtrise du parc de véhicules et minimisation des rejets de carbone

Au fur et à mesure du renouvellement des véhicules du groupe, les véhicules proposés et sélectionnés sont de moins en moins polluants et l'utilisation de véhicules hybrides voire électriques est encouragée.

Ainsi la moyenne d'émission de CO₂ des véhicules intégrés au parc automobile est de 108,5g/km et les véhicules sélectionnés sont par principe les moins polluants possible.

9.2.4.5. 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.

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 des 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. Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

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

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

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

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,072 kg CO₂ eq/kWh⁽¹⁾.

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

9.2.5.2. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce 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.

(1) Source : Bilan Carbone de l'ADEME v7.1.

9.2.6. Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par Sepric Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales.

De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité ont été réalisées. Sepric Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

Il peut toutefois s'avérer que certaines particularités locales amènent à mettre en œuvre des actions spécifiques : dans le cas du parc commercial des Gabins, à Salon-de-Provence, développé par Sepric Promotion, l'environnement particulier de la Crau entraîne la mise en

œuvre d'une démarche de compensation foncière, visant à pérenniser un biotope similaire, pour une période minimale de trente ans.

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

Cela se traduit, sur les opérations en cours, par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces 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. ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

9.3.1. Participer au développement territorial, économique et social

9.3.1.1. Favoriser l'emploi local et le développement régional

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

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO₂ en raccourcissant au maximum les trajets domicile/travail de ces salariés.

En effet, le Groupe Patrimoine & Commerce loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Patrimoine & Commerce s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs, mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Patrimoine & Commerce a pour principe de faire appel, le plus largement possible, à des entreprises locales plutôt que de constituer une équipe spécialisée et centralisée qui interviendrait sur l'ensemble de ses actifs. Ainsi, à titre d'exemples :

- Sur les chantiers d'Étrembières (74) et de Salaise-sur-Sanne (38), Sepric a privilégié les entreprises situées dans un rayon de 80 km autour des sites.

- Sur le chantier d'Échirolles (38), les entreprises ont été recrutées dans un rayon de 60 km autour du site.
- Sur le chantier de Lempdes (63), les entreprises ont été recrutées sur Clermont Métropole dans un rayon de 30 km autour du site.

Par ailleurs, en réhabilitant les bâtiments commerciaux de Salaise-sur-Sanne et de Lempdes qui étaient en péril ou vides, Sepric a redynamisé ces sites et ainsi participé à la création d'une soixantaine d'emplois sur ces deux sites. Sur 2019 en y ajoutant les deux nouveaux sites d'Échirolles et d'Étrembières, c'est ainsi plus de 80 emplois nouveaux qui ont été générés par les locataires des nouveaux projets de Patrimoine & Commerce.

9.3.1.2. Favoriser le développement des populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise le développement de leur environnement économique, ainsi que celui de leur tissu urbain.

9.3.2. Organiser le dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par les activités du Groupe

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 ».

9.3.3. Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs

9.3.3.1. Prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, Sepric Promotion intervient en tant que Maître d'ouvrage initiant le projet immobilier, et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

Au cours de ces diverses étapes, Sepric Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un architecte/maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il 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. Prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération visant l'obtention d'une labélisation environnementale, Sepric Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable.

Cette compétence est en effet indispensable, afin de s'assurer que pour toutes les étapes de la réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, Sepric Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur la solidité financière, ainsi que sur des références qualitatives, gage de confiance.

Cette confiance s'appuie notamment sur l'engagement contractuel des entreprises à faire agréer leurs sous-traitants, détaillant ainsi le contrat de sous-traitance. Sepric Promotion, paie également en direct les sous-traitants s'assurant ainsi de leur juste rémunération.

Par ailleurs, Sepric Promotion s'attache dans le cadre de ses contrats de sous-traitance à obtenir l'engagement écrit de ses sous-traitants au respect des dispositions légales du droit français en la matière et notamment des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé.

9.3.4. Loyauté des pratiques

9.3.4.1. Actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'engage dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend dès manifestation d'influence mineure qui pourrait se traduire, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Patrimoine & Commerce.

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

- analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut par exemple penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché,
- sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : au cours de l'année 2019, l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont reçu une formation Sapin 2 portant sur l'exposition aux risques corruption et le déploiement du dispositif Sapin 2,
- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un appel d'offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

9.3.4.2. Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

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.

10

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

10.1. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	130
10.1.1. Informations concernant les mandataires sociaux	131
10.1.2. Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	149
10.1.3. Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une filiale	151
Annexe 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2019	152
Annexe 2 : Conventions conclues avec les sociétés filiales de la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-3-4 2° du Code de commerce	166
10.2. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	168
10.3. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	171
10.3.1. Article 1 - Composition et fonctionnement du Conseil	171
10.3.2. Article 2 - Pouvoirs du Conseil	173
10.3.3. Article 3 - Comités du Conseil	173
10.3.4. Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	176
10.3.5. Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché	177
10.3.6. Annexe 3 : Réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective	179
10.4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	180
10.5. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	182

10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 138 965 100 €
Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre
La « Société »

Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions légales, et en particulier des articles L. 226-8-1, L. 226-1-2 et L.226-10-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, et notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance (le « Conseil ») et de l'actionnariat de la Société.

Cadre de référence

Choix du code de référence

Le Conseil a décidé de se référer, notamment pour l'élaboration du présent rapport, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 (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.

TABEAU RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT

Recommandations	Respect par la société
R1 : Déontologie des membres du Conseil	Information visée par cette recommandation transmise aux membres du Conseil de surveillance
R2 : Conflits d'intérêts	Oui
R3 : Composition du conseil - Présence de membres indépendants	Oui
R4 : Information des membres du Conseil	Oui
R5 : 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	Oui
R14 : Préparation de la succession des dirigeants	Non
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

10.1.1. Informations concernant les mandataires sociaux

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

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance.

10.1.1.1.1 Gérance

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts.

Composition

À la date d'établissement du présent rapport, 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).

Information sur les gérants

Éric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Monsieur Éric Duval est le fondateur et dirigeant du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés notamment foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 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.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

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

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

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, sauf accord donné

par les associés commandités pour réduire ou allonger ce délai.

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

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

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

10.1.1.1.2. Associé commandité

Identité

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

Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts)

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

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

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

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

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-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et au boni de liquidation. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

10.1.1.1.3. Conseil de surveillance

Composition

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

- Monsieur Christian Louis-Victor, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017 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 2020. 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 27 juin 2017 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 2020.
- Madame Aurélie Tristant, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2017 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 2020.
- La société Predica, représentée par Madame Chantal du Rivau, de nationalité française – nomination le 30 juillet 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2018 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

- Monsieur Emmanuel Chabas, de nationalité française – nomination le 24 avril 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2018 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.
- Monsieur Pierre-André Périssol, de nationalité française – Nomination le 18 mars 2015, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- Monsieur Éric Ranjard, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- Madame Marie Tournier, de nationalité française – Nomination le 4 juillet 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Luc Carpentier, de nationalité française – nomination le 13 novembre 2018, pour une durée de deux exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 26 juin 2019 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 2022.
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Bernard Le Bras, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 26 juin 2019 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 2022.
- La société BMR Holding, représentée par Madame Marianne Robbe, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 26 juin 2019 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 2022.
- Madame Margaux Graff, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 26 juin 2019 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 2022.
- Monsieur Axel Bernia, de nationalité française, nomination le 25 septembre 2018, renouvellement le 26 juin 2019, 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 2022.

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 soumis au vote ou

à ratification, a été communiquée à l'Assemblée générale et mise en ligne sur le site internet de la Société.

Présentation des membres

Les biographies des membres du Conseil de surveillance figurent dans le Document d'enregistrement universel publié par la Société.

Nomination et cessation des fonctions (article 15 des statuts)

15.1 La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

15.2 Les membres du Conseil de surveillance sont nommés, renouvelés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires avec accord préalable de la gérance sur toute nouvelle nomination ou renouvellement. Les actionnaires ayant la qualité de commandité ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

15.3 La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de quatre (4) années. Toutefois, toute Assemblée générale réunie à compter de l'Assemblée générale réunie le 27 juin 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, y compris cette Assemblée, peut procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée inférieure afin de permettre un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance. La durée des fonctions prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statue sur les comptes du dernier exercice social précédent l'année au cours de laquelle expire le mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

15.4 En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'Assemblée générale, les délibérations du Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, est en annexe au présent rapport la liste des mandats et fonctions de chacun des gérants et membres du Conseil de surveillance.

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

Le Conseil est composé à ce jour de huit hommes et sept femmes, soit 46,6 % de femmes.

Ce pourcentage respecte les dispositions de l'article L.226-4-1 du Code de commerce.

10.1.1.1.4. Préparation et organisation des travaux du Conseil

Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)

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

Le Conseil doit statutairement être consulté pour accord par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 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.

Le Conseil de surveillance ne dispose pas de pouvoir particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil est de quatre années, et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites » de MiddleNext de septembre 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 a été proposé et voté à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016 tenue en 2017, la modification des statuts de la Société afin de permettre de procéder à des nominations ou renouvellements, à titre exceptionnel, pour des durées inférieures permettant de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance.

Ainsi, lors des assemblées générales tenues en 2017 et 2018, les mandats des membres du Conseil de surveillance dont les mandats étaient arrivés à échéance ont été renouvelés pour des durées allant de deux à quatre années, et un nouveau membre a été nommé pour une durée exceptionnelle de deux exercices. Le renouvellement par roulement du Conseil de surveillance ayant été mis en place, tous les renouvellements seront désormais à nouveau proposés pour la durée statutaire de quatre années.

En conséquence le Conseil de surveillance sera désormais renouvelé par tiers, répartis en trois séries de cinq membres.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 2 mars 2020, 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 moyennes et petites (Code MiddleNext) auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

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

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

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

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 2 mars 2020, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Mesdames Marie Tournier, Aurélie Tristant, et Margaux Graff, ainsi que Messieurs Éric Ranjard, Christian Louis-Victor, Jean-Michel Boukhers, Pierre-André Périssol, Axel Bernia, et les sociétés Suravenir, représentée par Monsieur Bernard Le Bras, Eurepa Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe et Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Luc Carpentier pouvaient être désignés comme membres indépendants.

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 2019, le Conseil s'est réuni quatre fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 82 % 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 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 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 réalise une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Après deux premières évaluations formalisées en 2013, et 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 4 décembre 2019. Ce questionnaire met en évidence un excellent taux de satisfaction des membres y ayant répondu.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Conseil de Patrimoine & Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 27 février 2019 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Examen du caractère indépendant des membres du Conseil – Renouvellement de mandat de membres de Comités – 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 2018 arrêtés par la Gérance – Approbation du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise – 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 – Examen de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil de surveillance, et élaboration des rapports du Conseil à présenter à l'Assemblée générale – Autorisation d'ouverture d'une Ligne de crédit corporate – Questions diverses.

Réunion du 26 juin 2019 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la Gérance – Compte rendu de la réunion du Comité d'investissement du 26 juin 2019 – Questions diverses.

Réunion du 25 septembre 2019 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'activité – Examen des comptes semestriels (1^{er} janvier-30 juin 2019) et rapport du Comité d'audit – Autorisation d'un financement – Calendrier 2020 des réunions du Conseil – Questions diverses.

Réunion du 4 décembre 2019 : Approbation du procès-verbal de la réunion du 25 septembre 2019 – Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2019 et du budget de l'année 2020 – Information sur le résultat du plan de rachat d'actions et réduction de capital – Compte rendu de la réunion du Comité des rémunérations du 4 décembre 2019 – Principe d'attribution des jetons de présence au titre de l'année 2019 – Questions diverses : Évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil et revue des conflits d'intérêts.

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. Les Comités d'audit et d'investissement sont 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, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- Monsieur Emmanuel Chabas, nomination le 27 juin 2017 dernier renouvellement le 12 mars 2018.

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 2019, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 20 février 2019 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, arrêtés par la Gérance – Examen de la documentation établie par la Gérance – Rapport du comité relatif aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à destination du Conseil de surveillance – Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société.

Réunion du 17 septembre 2019 : Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1^{er} janvier-30 juin 2019) – Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est 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 juin 2017,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- la société Suravenir, représentée par Monsieur Pascal Frelau, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- la société Prédica, représentée par Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014, dernier renouvellement le 12 mars 2018, et
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018.

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 2019, le Comité d'investissement s'est réuni deux fois.

Réunion du 26 juin 2019 : Présentation de projets d'investissements.

Réunion du 25 septembre 2019 : 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 2019, la Gérance a pris l'initiative de solliciter l'avis du Comité sur l'ensemble des projets d'investissement et de désinvestissement, quel que soit leur montant, comme elle le fait systématiquement depuis la création du Comité.

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

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

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

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

La société Prédica, représentée par Madame Chantal du Rivau, nommée le 29 septembre 2014, dernier renouvellement le 12 mars 2018

Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, dernier renouvellement le 27 juin 2017.

Le Comité des rémunérations est présidé par Madame Chantal du Rivau depuis le 5 décembre 2018.

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 2019, le Comité des rémunérations s'est réuni une fois.

Réunion du 4 décembre 2019 : Proposition sur le montant et la répartition des jetons de présence.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil un montant global pour les rémunérations de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition de la rémunération globale allouée par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.1.1.5 Modalités de participation des associés commanditaires aux Assemblées générales

Les modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales sont régies par le Code de commerce et le titre VI des statuts.

10.1.1.6 Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

Les Assemblées générales des actionnaires du 27 juin 2018 et du 26 juin 2019 ont accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétences et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS AU TITRE DE L'ÉMISSION OU DU RACHAT D' ACTIONS AU 31/12/2019

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art. L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/19	10	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 12 ^e , 13 ^e , 14 ^e , 15 ^e , 17 ^e , 18 ^e et 19 ^e résolutions : 250 M€,	27/06/18	11	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 11 ^e résolution	27/06/18	12	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la Gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art. L225-136 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 12 et 13 de l'AG du 27 juin 2018 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 11 ^e résolution et sur les plafonds de la 12 ^e et 13 ^e résolution	27/06/18	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art. L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 11 ^e résolution	27/06/18	15	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 11 ^e résolution	27/06/18	16	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	17	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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	18	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
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 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art. L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 11 ^e résolution et sur le plafond de la 12 ^e résolution	27/06/18	20	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	27/06/18	21	26 mois	1 200 000	12 636 510 €(*)

(*) Montant calculé sur le capital de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019.

(**) Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

10.1.1.2 Rémunération des mandataires sociaux

10.1.1.2.1. Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités. Depuis la publication de l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019, le dispositif « say on pay » est applicable au(x) gérant(s), au président du Conseil de surveillance et aux membres du Conseil de surveillance des sociétés en commandite par action cotées, jusqu'à présent exclues du dispositif, dans des conditions qui leur sont propre.

La politique de rémunération des gérants, du président du Conseil de surveillance et des membres du Conseil de surveillance doit désormais faire l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale et à l'accord des associés commandités.

Il est précisé que l'Assemblée générale et l'associé commandité se prononceront également (i) sur le présent rapport présentant les rémunérations versées ou attribuées aux gérants, président du Conseil de surveillance et membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos et (ii) sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice écoulé par des résolutions distinctes pour chaque dirigeant mandataire social (i.e, les gérants et le président du Conseil de surveillance). À cet effet, la politique de rémunération exposée ci-dessous a été établie par l'associé commandité après avis consultatif du Conseil de surveillance (statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations). Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale du 17 juin 2020.

10.1.1.2.2. Politique de rémunération des mandataires sociaux établie en application de l'article L. 226-8-1 du Code de commerce pour l'exercice 2020.

Politique de rémunération de la Gérance

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société. À ce titre, le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

- exhaustivité,
- équilibre,
- benchmark,
- cohérence,
- lisibilité,
- mesure, et
- transparence.

À la date de fixation de la politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2020, la part variable et la part fixe de cette rémunération sont précisément déterminées par l'article 14 des statuts (article 14.1 des statuts pour la partie fixe et article 14.2 (i) et (ii) des statuts pour la partie variable).

Rémunération fixe (article 14.1 des statuts)

Aux termes des statuts la rémunération fixe annuelle est 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. Pour l'exercice 2020, la rémunération fixe sera donc de 238 766 euros.

Rémunération variable (article 14.2 des statuts)

Aux termes des statuts la rémunération variable est déterminée sur la base des trois éléments suivants :

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

Aux termes de ces statuts :

Pour le point (i), la rémunération variable est égale à 10 % de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé. Cette variation est calculée par différence entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA retraité de l'exercice N-1, laquelle variation doit nécessairement être positive pour que la Gérance puisse prétendre à une rémunération à ce titre.

L'EBITDA consolidé correspond au résultat opérationnel consolidé du groupe, avant variation de la juste valeur des actifs et des passifs (immeubles de placement, passifs financiers, etc.), avant dotations aux amortissements et provisions, avant reprise sur amortissements et sur provisions, avant rémunération de la Gérance (fixe et variable) et avant résultat sur cessions d'actifs. L'EBITDA de chaque exercice est calculé sur la base des comptes consolidés tels que publiés.

Afin de permettre une comparaison de la performance du groupe dont la Société est la mère, abstraction faite de toute variation de périmètre des actifs en gestion d'un exercice à l'autre, l'EBITDA de l'exercice N-1 est retraité des éléments suivants :

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N :
un montant égal à 85 % des loyers facturés durant l'exercice N provenant des investissements réalisés durant ce même exercice N est ajouté à l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1.
- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N-1 :
un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des investissements réalisés durant l'exercice N-1 est ajouté à l'EBITDA consolidé de ce même exercice N-1, exclusivement si cette différence est positive.
- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N :
Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1, exclusivement si cette différence est négative.
- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N-1 :
un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N-1 est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1.

Il est précisé que les loyers facturés servant de base de calcul aux ajustements ci-dessus sont les loyers calculés actif par actif. Pour les investissements, les loyers sont pris en compte à partir de la date à laquelle ils ont été intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Pour les désinvestissements, il est retenu la date à laquelle les loyers ont cessé d'être intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Les notions d'investissements et de désinvestissements sont les mêmes que celles plus amplement décrites ci-dessous.

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

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 40 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 40 millions et un centime d'euros et 120 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 120 millions et un centime d'euros ;

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

Ainsi, pour l'exercice 2020, les tranches sont les suivantes :

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 43,8 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 43,8 millions et un centime d'euros et 131,4 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 131,4 millions et un centime d'euros ;

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

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

- a) En cas d'acquisitions immobilières, il est retenu le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié (acquisition directe ou par voie de crédit-bail immobilier). En cas de rénovation et/ou de travaux complémentaires, une facture complémentaire est établie à la date de début d'amortissement de l'actif concerné (dans les comptes sociaux du bénéficiaire des travaux de rénovation) sur la base du coût des travaux effectués.
- b) En cas d'apport d'actifs immobiliers, il est retenu le montant brut réévalué des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris.
- c) En cas d'acquisition de société, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société sans tenir compte des passifs.
- d) En cas de fusion, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société absorbée sans déduire les passifs.

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

Il est proposé à l'Assemblée générale du 17 juin 2020 de modifier les statuts de la Société afin de prendre en compte les modifications du code de commerce résultant de l'application de l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019 par laquelle le dispositif du « Say on Pay » est désormais applicable à la société.

On entend par « valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières », le montant des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société ou ses participations, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière (au sens fiscal du terme), les apports de sociétés à prépondérance immobilière conduisant à l'arrêt de la consolidation par méthode de l'intégration proportionnelle ou globale desdites sociétés apportées. La rémunération variable sur les « désinvestissements / cessions / ventes immobilières » est calculée sur la base de la valeur de l'acte notarié ou de la valeur brute des actifs des sociétés cédées ou apportées selon le cas (sans déduction des passifs).

Dans sa rédaction actuelle, l'article 14.2 des statuts prévoit les modalités de paiement de la part variable de la rémunération des gérants. Ces modalités de paiement n'étant plus compatibles avec l'application du mécanisme de « say on pay » aux sociétés en commandite par actions, il est proposé, à l'Assemblée générale du 17 juin 2020 de modifier les statuts afin de prévoir que conformément à l'article L. 226-8-2-I. du Code de commerce, la rémunération variable ne pourra être versée au(x) gérant(s) qu'après approbation par l'Assemblée générale des commanditaires et accord unanime des commandités, des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice au(x) gérant(s).

Autres rémunérations

La Gérance ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. La Gérance ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. Il est proposé à l'Assemblée générale du 17 juin 2020 d'ajouter la précision suivante : « statuant sur avis consultatif du Conseil de surveillance ».

Conformément à l'article 14.3 des statuts, les gérants ont droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Par ailleurs, conformément à l'article 14.3 des statuts les deux gérants de la Société font à cette date leur affaire de la répartition entre eux de la rémunération de la Gérance.

Pour tenir compte des modifications apportées par l'ordonnance 2019-1234 du 27 novembre 2019, la Société proposera à l'ordre du jour de sa prochaine Assemblée générale des actionnaires un projet de modification de ses statuts.

1° Manière dont la politique de rémunération respecte l'intérêt social et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la société

La structure de la rémunération de la Gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions.

2° Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de la Gérance, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés

A la date à laquelle l'associé commandité a statué et à la date d'établissement du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les modalités de rémunération de la Gérance sont fixées statutairement. Elles ne font donc l'objet d'aucune révision autre que la revalorisation annuelle prévue statutairement sur la base de l'indice Syntec pour sa partie fixe.

Compte tenu des modifications statutaires proposées à l'Assemblée générale du 17 juin 2020, et conformément au Code de commerce, il est souligné que, les associés commandités délibèrent à l'unanimité sur la politique de rémunération des gérants, après avis consultatif du Conseil de surveillance et tenant compte des principes et conditions prévus statutairement.

3° Dans le processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la rémunération de la Gérance, manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société sont prises en compte

A la date à laquelle l'associé commandité a statué et à la date d'établissement du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les modalités de rémunération de la Gérance sont fixées statutairement. Elles ne font donc l'objet d'aucune révision autre que la revalorisation annuelle prévue statutairement sur la base de l'indice Syntec pour sa partie fixe.

Compte tenu des modifications statutaires proposées à l'Assemblée générale du 17 juin 2020, et conformément au Code de commerce, il est souligné que, les associés commandités délibèrent à l'unanimité sur la politique de rémunération des gérants, après avis consultatif du Conseil de surveillance et tenant compte des principes et conditions prévus statutairement.

Il est également souligné que la Société n'emploie à ce jour que 2 salariés, et la totalité du Groupe 8 salariés.

4° Méthodes d'évaluation appliquées pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et les rémunérations en actions

La rémunération variable de la Gérance est directement basée sur la progression de l'EBITDA du groupe, la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

5° Description et explication de toutes les modifications substantielles de la politique de rémunération et manière dont sont pris en compte les votes les plus récents des actionnaires et de l'associé commandité sur la politique de rémunération et sur les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3, et, le cas échéant, les avis exprimés lors de la dernière Assemblée générale

La politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications et la politique de rémunération de la Gérance n'était précédemment pas soumise à l'Assemblée générale.

6° Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux gérants nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé, dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation des modifications importantes de la politique de rémunération, mentionnée au II de l'article L. 226-8-1

Non applicable.

7° Lorsque les commandités prévoient des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du IV de l'article L. 226-8-1, les conditions procédurales en vertu desquelles ces dérogations peuvent être appliquées et les éléments de la politique auxquels il peut être dérogé.

Non applicable.

Politique de rémunération pour chaque gérant

Politique de rémunération de Monsieur Éric Duval, Gérant

Monsieur Éric Duval bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

A ce titre Monsieur Éric Duval ne perçoit qu'une rémunération fixe.

Autres éléments de rémunération

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. Il ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Monsieur Éric Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

Durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leurs sont applicables ;

Non applicable.

Politique de rémunération de la société Duval Gestion, Gérant

La société Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

Autres éléments de rémunération

Duval Gestion ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions.

Duval Gestion, représentée par Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Duval Gestion a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

La durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leurs sont applicables ;

Non applicable.

Politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance

L'article 19 des statuts de la Société prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, sur avis du Comité des rémunérations.

Lors de l'Assemblée générale tenue le 26 juin 2014, le montant des jetons de présence (requalifiées de « rémunération ») à répartir au titre de l'exercice clos a été fixé à 250 000 euros. Aucune décision contraire n'est venue amender ce montant depuis.

Le Conseil de surveillance a décidé le 4 décembre 2019, sur avis du Comité des rémunérations, que la répartition de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance serait réalisée de la manière suivante pour l'exercice 2020 :

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ;
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ;
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée à Monsieur Éric Ranjard, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Politique de rémunération du Président du Conseil de surveillance

La société n'a pas prévu de politique de rémunération spécifique au Président du Conseil de surveillance qui bénéficie de la même politique de rémunération que l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, exposée ci-avant.

10.1.1.2.3. Éléments de rémunération et avantages de toute nature, versés ou attribués aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2019

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce, applicables par renvoi de l'article L. 226-10-1 du même code, nous vous rendons compte, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, notamment de :

- la rémunération totale et des avantages de toute nature des mandataires sociaux, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de notre société ou d'une société dont notre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de notre société, à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé ou du même exercice, , ainsi que les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions le cas échéant ;

- la proportion relative de la rémunération fixe et variable ;
- l'utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable, le cas échéant ;
- du montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de C.com. art. L 233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé ;
- les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements et les sommes susceptibles d'être versées à ce titre ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux et l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance, mis au regard de la rémunération médiane des salariés de la société, sur une base équivalent temps plein, et des mandataires sociaux, ainsi que l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les éventuels critères de performance ont été appliqués ; et
- la répartition de la rémunération des membres du Conseil de surveillance entre les membres du Conseil de surveillance.

Les tableaux ci-après présentent les éléments de rémunération et avantage de toute nature, le cas échéant, versés ou attribués au titre de l'exercice 2019.

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

TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DE LA GÉRANCE

Rémunération de la Gérance

En milliers d'euros

	Exercice N-2		Exercice N-1		Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe - article 14.1 des statuts	223	223	229	229	235	235
Rémunération variable - article 14.2.i des statuts	-	-	-	-	84	-
Rémunération variable - article 14.2.ii des statuts	787	787	296	296	503	503
Rémunération variable - article 14.2.iii des statuts	47	47	40	40	25	25
TOTAL	1 057	1 057	565	565	847	763

Rémunérations perçues par les membres du Conseil de surveillance

Nous vous informons, conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Conseil a arrêté le principe d'une rémunération par personne calculée en fonction des participations effectives aux réunions du Conseil et des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations.

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ;
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ; et
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée à Monsieur Éric Ranjard, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Des rémunérations pour un montant brut de 121 K€ ont été comptabilisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les montants indiqués ci-dessous sont les montants bruts versés en K€.

Nom du mandataire social non dirigeant	Montant versé Exercice N-2	Montant versé Exercice N-1	Montant versé Exercice N
C. Louis-Victor	14	12	10
É. Ranjard	29	31	27
JH. Moitry	14	6	n/a
G. de Villele	4	n/a	n/a
L. Le Clair	14	12	12
Suravenir	-	-	-
JM. Boukhers	16	18	10
P. Vergely	2	n/a	n/a
B. Robbe	2	n/a	n/a
P. Graff	2	n/a	n/a
M. Tournier	8	8	8
C. du Rivau	16	18	n/a
C. Aubin	6	n/a	n/a
PA. Périssol	10	8	8
A. Tristant	8	8	8
Eurepa Dev	6	6	6
BMR Holding	8	8	6
M. Graff	8	8	8
E. Chabas	6	8	n/a
P. Freleau	-	6	4
A. Bernia	n/a	2	6
T. Querne	n/a	-	-
BPVF L. Carpentier	n/a	-	8
TOTAL	173	159	121

TABLEAU 3

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

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

TABLEAU 4

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

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

TABLEAU 5

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 6

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'est devenue disponible au cours de l'exercice.

TABLEAU 7

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 8

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société le contrôlant ou contrôlé par lui.

TABLEAU 9

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action n'a été attribuée gratuitement depuis 2012.

TABLEAU 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Éric Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou

des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Monsieur Éric Duval, Gérant

	Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	88	88
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	-	-
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	88	88

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Monsieur Éric Duval, gérant, ressort à 100 % sur l'année 2019. Aucune rémunération variable ne lui a été attribuée sur l'exercice 2019.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Non applicable, la Société n'étant pas soumise aux dispositions de l'article L.225-100 III. du Code de commerce en 2019.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Éric Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,09 sur l'exercice 2019.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Éric Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,24 sur l'exercice 2019.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
Rémunération annuelle Éric Duval, Gérant	80	83	84	86	88
Rémunération moyenne des salariés	73	71	82	79	81
Ratio rémunération moyenne	1,10	1,17	1,02	1,10	1,09
Rémunération médiane des salariés	65	55	70	70	71
Ratio rémunération médiane	1,24	1,52	1,20	1,22	1,24

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les

critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, y

compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé.

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles

L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions

Duval Gestion, Gérant

Exercice 2019

	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	147	147
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	84	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	503	503
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	25	25
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	759	675

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Duval Gestion par rapport à la rémunération fixe, ressort à 19 % sur l'année 2019.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Non applicable, la Société n'étant pas soumise aux dispositions de l'article L.225-100 III. du Code de commerce en 2019.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 9,40 sur l'exercice 2019.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 10,70 sur l'exercice 2019.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
Rémunération annuelle Duval Gestion	351	505	974	479	759
Rémunération moyenne des salariés	73	71	82	79	81
Ratio rémunération moyenne	4,82	7,12	11,83	6,10	9,40
Rémunération médiane des salariés	65	55	70	70	71
Ratio rémunération médiane	5,44	9,22	13,91	6,82	10,70

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement

organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Christian Louis-Victor, président du Conseil de surveillance

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice,

en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions

Le Président du Conseil de surveillance ne perçoit pas de rémunération spécifique au titre de son mandat de Président. Il perçoit uniquement la rémunération prévue pour les membres du Conseil de surveillance détaillée ci-dessus.

Monsieur Christian Louis-Victor, Président du Conseil de surveillance

	Exercice 2019	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération au titre de l'exercice	10	12
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	Néant	Néant
TOTAL	10	12

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

100 % de la rémunération attribuée à Monsieur Christian Louis-Victor Président du Conseil de surveillance, sur l'année 2019 dépend de sa présence aux réunions du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Non applicable, la Société n'étant pas soumise aux dispositions de l'article L.225-100 III. du Code de commerce.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,12 sur l'exercice 2019.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,14 sur l'exercice 2019.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
Rémunération annuelle Christian Louis-Victor	12	12	14	12	10
Rémunération moyenne des salariés	73	71	82	79	81
Ratio rémunération moyenne	0,16	0,17	0,17	0,15	0,12
Rémunération médiane des salariés	65	55	70	70	71
Ratio rémunération médiane	0,19	0,22	0,20	0,17	0,14

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

Non applicable.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

10.1.1.2.4 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

La Société n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres de la Gérance.

10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

10.1.2.1. Structure du capital

Le capital au 31 décembre 2019 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
	31/12/19		31/12/19		31/12/18		31/12/18	
Duval Participations	1 250 819	9,04 %	2 423 674	10,14 %	1 250 819	9,00 %	2 185 925	9,22 %
Duval Investissements et participations	1 223 014	8,84 %	2 295 996	9,60 %	1 237 560	8,91 %	2 310 542	9,75 %
Alizés Invest	857 592	6,20 %	1 661 730	6,95 %	857 592	6,17 %	1 623 472	6,85 %
Duval Gestion	58 948	0,43 %	114 222	0,48 %	58 948	0,42 %	111 593	0,47 %
Éric Duval	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Groupe Duval	107 799	0,78 %	107 799	0,45 %	93 253	0,67 %	93 253	0,39 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	3 498 173	25,28 %	6 603 423	27,62 %	3 498 173	25,17 %	6 324 787	26,69 %
Eurepa Dev SA	458 529	3,31 %	697 058	2,92 %	538 529	3,88 %	857 058	3,62 %
Pentagone Holding	692 289	5,00 %	1 384 578	5,79 %	692 289	4,98 %	1 369 578	5,78 %
Philippe Vergely	8 980	0,06 %	17 960	0,08 %	168 980	1,22 %	337 960	1,43 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 159 799	8,38 %	2 099 598	8,78 %	1 399 799	10,07 %	2 564 598	10,82 %
BMR	541 966	3,92 %	1 083 932	4,53 %	681 966	4,91 %	1 363 932	5,75 %
Bernard Robbe	33 000	0,24 %	33 000	0,14 %	-	0,00 %	-	0,00 %
SC Sirius	107 000	0,77 %	107 000	0,45 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total « Famille Robbe »	681 966	4,93 %	1 223 932	5,12 %	681 966	4,91 %	1 363 932	5,75 %
Daytona	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %	892 043	6,42 %	1 326 376	5,60 %
Sous-total « Famille Graff »	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %	892 043	6,42 %	1 326 376	5,60 %
Banque Populaire Val de France	1 324 509	9,57 %	2 566 460	10,73 %	1 324 508	9,53 %	2 507 371	10,58 %
Survénir	552 607	3,99 %	552 607	2,31 %	552 607	3,98 %	552 607	2,33 %
Predica	2 833 899	20,48 %	5 491 160	22,97 %	2 833 899	20,39 %	5 364 737	22,64 %
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 893 514	20,91 %	4 045 565	16,92 %	2 713 515	19,53 %	3 695 787	15,59 %
Total	13 836 510	100 %	23 909 121	100 %	13 896 510	100 %	23 700 195	100 %

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2019.

10.1.2.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'action ou les conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

Aucune restriction statutaire n'est apportée à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

10.1.2.3. Participations directes ou indirectes dans le capital en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce, portées à la connaissance de la Société

Par courrier reçu le 4 janvier 2019, complété notamment par un courrier reçu le 7 janvier 2019, la SAS BMR Holding a déclaré à titre de régularisation avoir franchi :

- en hausse le 22 juin 2017, par suite de l'attribution de droits de vote double, le seuil de 5 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 811 765 actions représentant 1 598 376 droits de vote, soit 6,34 % du capital et 7,65 % des droits de vote,
- en baisse le 21 décembre 2018, par suite d'une cession d'actions sur le marché, le seuil de 5 % du capital de la société et détenir à cette date, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,89 % du capital et 5,79 % des droits de vote.

Le déclarant a précisé détenir au 7 janvier 2019, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,91 % du capital et 5,75 % des droits de vote.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 janvier 2019 sous le numéro 219C0047.

Par courrier reçu le 16 août 2019, complété par un courrier reçu le 20 août 2019, la société Duval Participations a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juillet 2019, le seuil de 10 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir individuellement 1 250 819 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2 423 674 droits de vote, soit 9 % du capital et 10,13 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double au profit de la société Duval Participations.

Aux termes de ce même courrier, le groupe familial Éric Duval a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 21 août 2019 sous le numéro 219C1438.

Par courrier reçu le 11 décembre 2019, complété par courrier reçu le 12 décembre, le groupe familial Vergely a déclaré avoir franchi en baisse, le 6 décembre 2019, le seuil des 10 % du capital et des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir à cette date 1.159.799 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2 333 598 droits de vote, soit 8,35 % du capital et 9,74 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une donation d'actions de la société Patrimoine & Commerce détenues par M. Philippe Vergely au profit de ses enfants et petits-enfants.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 décembre 2019 sous le numéro 219C2721.

3.1.2.4. Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

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 2019 il existait 10 072 611 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 20 145 222 voix.

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

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

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution ainsi que le droit de désigner les gérants dans les conditions définies à l'article 13 des statuts.

10.1.2.5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Au 31 décembre 2019, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société.

10.1.2.6. Accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a pas connaissance d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

10.1.2.7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel de la Société.

10.1.2.8. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

10.1.2.9. Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

10.1.3 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la Société

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est fait mention ci-dessous des conventions conclues entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, suivant détail figurant en Annexe 2 :

- Avec la société MDB Techniland (383 602 778 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de gérant, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Contrats de domiciliation** aux termes desquels la société MDB Techniland fournit aux Sociétés Filiales la mise à disposition de bureaux ou salles de réunion, ainsi que l'activité de domiciliation d'entreprises commerciales ou artisanales, accompagnée de services divers optionnels.
- Avec la société Groupe Duval (444 523 567 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de Président, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Mandats de gestion** aux termes desquels la société Groupe Duval fournit aux Sociétés Filiales, pour l'ensemble immobilier que ces dernières mettent en location, ses compétences en matière d'assistance à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives) et immobilière. En contrepartie de l'exécution de ces mandats, la société Groupe Duval perçoit, de chaque société filiale, une rémunération comprise entre 4,00 % et 7,00 % des loyers HT, TVA en sus, perçus par chaque société filiale.
Au titre de ces mandats, Groupe Duval pourra fournir des missions de commercialisation qui fera l'objet d'une facturation séparée.
 - **Conventions d'assistance** aux termes desquelles la société Groupe Duval fournit aux Sociétés Filiales des prestations en matière d'"asset management". En contrepartie de l'exécution de ces conventions, la société Groupe Duval perçoit, de chaque Société Filiale, une rémunération de 4,00 % des revenus locatifs H.T., TVA en sus, perçus par chaque société filiale ;
 - **Conventions de rémunération de caution** aux termes desquelles la société Groupe Duval, en contrepartie des engagements de caution personnelle et solidaire

consentis aux crédits-bailleurs/prêteurs de certaines Sociétés Filiales dans le cadre de la mise en place des financements, perçoit, de ces mêmes Société Filiale, une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus.

Par ailleurs, outre les conventions listées ci-dessus, nous vous informons également qu'en application des mêmes dispositions les conventions suivantes ont été conclues par les sociétés filiales suivantes :

- Avec **Ville-du-Bois Invest** (538 372 145 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Mandat de direction de centre** au terme duquel, la société Groupe Duval fournit à la société Ville-du-Bois Invest, pour l'ensemble immobilier qu'elle met en location, ses compétences en matière de Direction et de suivi commercial du centre commercial « Ville-du-Bois » (Essonne).
 - **Convention de conseil et d'assistance** aux termes de laquelle, la société Groupe Duval fournit à la société Ville-du-Bois Invest des prestations en matières administratives et juridiques, comptables, fiscales et financières.
 - **Mandat non exclusif de recherche de locataire** aux termes duquel il a été confié à la société Groupe Duval un mandat non exclusif de recherche de locataire pour les locaux vacants faisant partie l'ensemble immobilier situé à Ville-du-Bois (Essonne). En contrepartie de l'exécution de ce mandat la société Groupe Duval perçoit une rémunération de 15,00 % du loyer économique annuel HT, TVA en sus.
- Avec **Istres Invest I** (452 989 676 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu la convention suivante :
 - **Contrat de management** selon lequel la société Groupe Duval fournit à la société Istres Invest I ses compétences notamment en matière d'assistance dans les relations avec le preneur du bien immobilier appartenant à la société Istres Invest I. En contrepartie de l'exécution de ce mandat, la société Groupe Duval perçoit une rémunération de 5,00 % des loyers H.T., TVA en sus, perçus par la société Istres Invest I
- Avec **SCI Conforinvest Guadeloupe** (479 626 319 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu la convention suivante :
 - **Convention de rémunération de caution** selon laquelle, la société Alizés Invest, en contrepartie de l'engagement de caution personnelle et solidaire consenti à l'égard du crédit-bailleur de la société SCI Conforinvest Guadeloupe, perçoit une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus, rétroactivement à compter de la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier.

Le 2 mars 2020

Le Conseil de surveillance

ANNEXE 1 : LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	SCI	533 315 545	Nanterre	Cogérant
ALAMO	SAS	432 108 561	Nanterre	Président
ALENÇON OUEST	SCI	489 103 936	Nanterre	Cogérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Gérant
ANGELINA LAMENNAIS INVEST	SCI	829 583 236	Nanterre	Cogérant
ANTHY INVEST	SCI	830 322 848	Nanterre	Cogérant
ANTIBES INVEST	SAS	513 228 239	Nanterre	Président
AQUADIÉ	SAS	538 418 765	Nanterre	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	Nanterre	Cogérant
ARGENTAN INVEST	SCI	830 108 072	Nanterre	Cogérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	Nanterre	Gérant
AXIMUR	SARL	434 833 190	Nanterre	Cogérant
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
BEYNOST INVEST	SCI	877 554 295	Nanterre	Cogérant
BEZIERS INVEST 2	SCI	834 651 044	Nanterre	Cogérant
BLAGNAC ALIZES	SCI	434 178 679	Nanterre	Cogérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	Nanterre	Cogérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST	SCI	822 655 858	Nanterre	Cogérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	SCI	837 634 567	Nanterre	Cogérant
BOURGES INVEST 2	SCI	830 742 284	Nanterre	Cogérant
BOURGES INVEST 3	SCI	842 654 857	Nanterre	Cogérant
BOURGOIN INVEST	SCI	789 027 257	Nanterre	Gérant
BREST INVEST	SCI	843 490 749	Nanterre	Cogérant
BREST INVEST 2	SCI	850 854 167	Nanterre	Cogérant
BUCHELAY INVEST	SCI	821 318 714	Nanterre	Cogérant
C2R	SARL	524 744 000	Aix-En-Provence	Gérant
CALAIS LOG INVEST	SCI	849 478 938	Nanterre	Cogérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 331 403	Nanterre	Cogérant
CARPENTRAS INVEST	SCI	828 958 785	Nanterre	Cogérant
CASTRES INVEST	SCI	838 937 746	Nanterre	Cogérant
CAUTERETS INVEST	SCI	500 691 423	Nanterre	Cogérant
CHALONINVEST	SCI	832 026 934	Nanterre	Cogérant
CHAMBLINVEST	SCI	434 517 249	Nanterre	Cogérant
CHAMP D'OR INVEST	SCI	821 485 588	Nanterre	Cogérant
CHAMPNIERS INVEST	SCI	532 409 018	Nanterre	Cogérant
CHAMPNIERS INVEST 2	SCI	832 055 859	Nanterre	Cogérant
CHAMPNIERS INVEST 3	SCI	839 834 041	Nanterre	Cogérant
CHATEAU-THIERRY INVEST	SCI	534 821 095	Nanterre	Cogérant
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	SCI	845 081 819	Nanterre	Cogérant
CHAUNY INVEST	SCI	845 199 783	Nanterre	Cogérant
CHERBOURG INVEST HOLDING	SCI	524 848 793	Nanterre	Gérant
CIXIS	SARL	440 141 620	Nanterre	Gérant
CLERMINVEST	SCI	438 757 940	Nanterre	Cogérant
COGNAC INVEST	SCI	808 233 209	Nanterre	Cogérant
COMBOIRE INVEST	SCI	937 696 848	Nanterre	Cogérant
COMBOURG INVEST	SCI	822 474 979	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
DECAZEVILLE INVEST	SCI	827 485 129	Nanterre	Cogérant
DINVEST	SAS	441 953 734	Nanterre	Président
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	Nanterre	Cogérant
DOTH INVEST	SCI	452 813 314	Nanterre	Gérant
DROMINVEST	SCI	829 990 753	Nanterre	Cogérant
DU GAVE	SCI	532 750 049	Nanterre	Cogérant
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Cogérant
DUVAL CONSEIL	SAS	507 556 926	Nanterre	Président
DUVAL DÉVELOPPEMENT	SAS	408723187	Nanterre	Président
DUVAL DÉVELOPPEMENT CARAIBES	SARL	493977433	Nanterre	Gérant
DUVAL DÉVELOPPEMENT OCCITANIE	SARL	523910719	Nanterre	Gérant
DUVAL FINANCE AFRIQUE	SARL	841 557 143	Nanterre	Cogérant
DUVAL FOODS	SARL	817 975 410	Nanterre	Cogérant
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
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	Nanterre	Cogérant
DVL INVEST	SAS	829796 697	Nanterre	Président
ÉCLATS INVEST 1	SCI	841 461 726	Nanterre	Cogérant
ÉCLATS INVEST 2	SCI	841 461 809	Nanterre	Cogérant
ÉCLAT INVEST 3	SCI	850 303 348	Nanterre	Cogérant
ÉCULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Cogérant
ÉPAGNY INVEST	SCI	801 036 195	Nanterre	Cogérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	Nanterre	Cogérant
ÉTREMBRIERES INVEST	SCI	847 915 394	Nanterre	Cogérant
EULALIE INVEST	SCI	518 004 957	Nanterre	Cogérant
ÉVIAN INVEST	SCI	498 845 544	Nanterre	Cogérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	Nanterre	Cogérant
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
FFA HOLDING	SAS	841 146 665	Nanterre	Administrateur
FIDINVEST 2	SNC	509 509 204	Nanterre	Gérant
FINAFRICA	SAS	838 664 340	Nanterre	Président
FINANCIÈRE 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	Cogérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	Nanterre	Cogérant
FROUARD-ISLE INVEST	SCI	442 889 408	Nanterre	Gérant
GAILLINVEST	SCI	419 974 613	Nanterre	Cogérant
GAUDENSINVEST	SCI	532 085 552	Nanterre	Cogérant
GEX AMÉNAGEMENT	SARL	841 411 598	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 BEAUSEJOUR	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
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	Nanterre	Cogérant
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
KERLANN INVEST	SCI	824 164 776	Nanterre	Cogérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	Nanterre	Gérant
LA JAILLE INVEST	SARL	537 901 225	Fort De France	Cogérant
LA ROCHE INVEST	SCI	851 797 241	Nanterre	Cogérant
LANNION INVEST	SCI	838 528 008	Nanterre	Cogérant
LANNION INVEST II	SCI	838 529 261	Nanterre	Cogérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	Nanterre	Cogérant
LAONINVEST 3	SCI	845 183 367	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	SCI	789 027 174	Nanterre	Cogérant
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Cogérant
LENS INVEST 1	SCI	823 912 043	Nanterre	Cogérant
LENS INVEST 2	SCI	830 695 227	Nanterre	Cogérant
LES GABINS INVEST	SCI	825 153 612	Nanterre	Cogérant
LES GABINS RESTO INVEST	SCI	825 153 810	Nanterre	Cogérant
LEXY PARK INVEST	SCI	821 356 151	Nanterre	Cogérant
LIMOGES INVEST	SCI	822 643 482	Nanterre	Cogérant
LISIEUX INVEST	SCI	828 974 147	Nanterre	Cogérant
LOCHES INVEST	SCI	814 748 109	Nanterre	Cogérant
LOGNES INVEST	SCI	842 649 923	Nanterre	Cogérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	Nanterre	Gérant
LP INVEST	SCI	824 742 670	Nanterre	Cogérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	Nanterre	Cogérant
MAITRISE D'OUVRAGE BATIMENT ET AGENCEMENT -SARL M.O.B.A.T	SARL	397 650 722	Nanterre	Gérant
MANDEL INVEST	SCI	878 435 288	Nanterre	Cogérant
MARNIVEST	SCI	834 753 758	Nanterre	Cogérant
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	SCI	451 884 399	Nanterre	Gérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	Nanterre	Gérant
MONTFERMEILINVEST	SCI	434 810 735	Nanterre	Cogérant

MONTOIR INVEST	SARL	822 670 410	Nanterre	Cogérant
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	017 150 277	Nanterre	Cogérant
MUZILLAC INVEST	SCI	843 614 173	Nanterre	Cogérant
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	Nanterre	Cogérant
NOYAL INVEST	SCI	829 767 839	Nanterre	Cogérant
NOYELLES INVEST	SCI	808 233 191	Nanterre	Cogérant
NOZAY INVEST	SNC	499 449 361	Nanterre	Cogérant
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	Nanterre	Président
P & C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Cogérant
PACE INVEST	SCI	822 486 684	Nanterre	Cogérant
PARADIS 2	SARL	423 453 521	Nanterre	Cogérant
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
PARTICAR	SARL	504 934 829	Nanterre	Gérant
PARTIHOLDING	SARL	515 317 865	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE & SENIOR	SARL	820 676 146	Nanterre	Cogérant
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Gérant
PAU INVEST	SCI	443 741 533	Nanterre	Cogérant
PELEGREEN'A	SARL	843 700 733	Nanterre	Cogérant
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Cogérant
PERPIGNAN INVEST	SCI	814 764 387	Nanterre	Cogérant
PERRIÈRES INVEST	SCI	432 144 459	Nanterre	Cogérant
PERRINON INVEST	SAS	484 904 156	Nanterre	Président
PERRINON INVEST BUREAUX	SCI	501 447 890	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
POITIERS EXTENSION INVEST	SNC	508 059 656	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 INVEST COMMERCE 4	SCI	837 663 681	Nanterre	Cogérant
POITIERS POLE RESTAURATION	SCI	488 970 948	Nanterre	Gérant
PONTARLIER INVEST	SCI	793 185 869	Nanterre	Cogérant
PORT CAMARGUE INVEST	SNC	508 041 019	Nanterre	Cogérant
PUYMARET INVEST 1	SCI	525 137 535	Nanterre	Cogérant
REDON INVEST	SCI	829 073 451	Nanterre	Cogérant
REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	Nanterre	Gérant
REOF-EB	SARL	813 401 882	Nanterre	Cogérant
RÉSIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	Nanterre	Cogérant
RÉSIDENCE HAPPY SENIOR	SARL	820 126 795	Nanterre	Cogérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	Nanterre	Gérant
ROCHAMBLY INVEST	SCI	438 142 382	Nanterre	Cogérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	Nanterre	Gérant
SAINT-HERBLAIN INVEST	SCI	842 649 881	Nanterre	Cogérant
SAINT-LÔ INVEST	SCI	480 310 630	Nanterre	Cogérant
SAINT-THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Cogérant
SAINT-CHAMOND INVEST	SCI	823 831 785	Nanterre	Cogérant
SAINT-JEAN-DE-LUZ INVEST	SCI	511 916 223	Nanterre	Cogérant

SAINT-PIERRE INVEST	SCI	500 570 908	Nanterre	Cogérant
SAINT-RAPHAËL INVEST	SCI	534 730 080	Nanterre	Cogérant
SALAISE INVEST	SCI	829 834 860	Nanterre	Cogérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	Nanterre	Cogérant
SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT	SARL	814 068 201	Nanterre	Gérant
SALONINVEST	SCI	531 769 149	Nanterre	Cogérant
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	Nanterre	Cogérant
SAPI - SOCIÉTÉ D'ADMINISTRATION ET DE PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES	SARL	423 860 832	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
SARREGUINVEST	SCI	752 519 355	Nanterre	Cogérant
SEEFAR HOLDING	SAS	750 636 151	Nanterre	Vice-Président
SEMECOURT INVEST	SCI	830 344 867	Nanterre	Cogérant
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Cogérant
SERDILENS	SARL	820 871 945	Nanterre	Cogérant
SCI SIOUL	SCI	519 049 951	Nanterre	Gérant
SOCIETE DU DOMAINE DES DEMOISELLES	SARL	752 650 838	Nanterre	Gérant
SOISSONS INVEST	SCI	845 176 247	Nanterre	Cogérant
SO.PYTEL	SNC	340 460 708	Tarbes	Gérant
SOLAIRE OUEST INVESTISSEMENT	SARL	828 305 425	Nanterre	Cogérant
SPIM - SOCIÉTÉ DE PARTICIPATIONS IMMOBILIÈRES	SARL	411 571 342	Nanterre	Cogérant
STSO HOLDING	SARL	849 654 603	Nanterre	Cogérant
STUDIO PROD	SCI	433 698 313	Nanterre	Cogérant
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Gérant
TANNERIES INVEST	SNC	880 218 896	Nanterre	Cogérant
TERRASSES INVEST	SNC	444 539 019	Nanterre	Gérant
TINTENIAC INVEST	SCI	833 312 838	Nanterre	Cogérant
TINTENIAC SOLAIRE	SARL	818 034 175	Nanterre	Gérant
TOURINVEST	SCI	434 808 630	Nanterre	Cogérant
UGOLF	SAS	399 835 859	Nanterre	Président
VALMEINIER INVESTISSEMENT	SCI	449 425 354	Nanterre	Cogérant
VALMEINIER INVEST 2	SCI	501 278 402	Nanterre	Cogérant
VANDŒUVRE INVEST	SCI	752 630 069	Nanterre	Cogérant
VANNES INVEST	SCI	832 312 838	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
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
WAZIERS INVEST	SCI	823 177 936	Nanterre	Gérant
WITTEN	snc	789 027 224	Nanterre	Cogérant
WITTEN 2	SCI	832 038 772	Nanterre	Cogérant
XIMMO	SARL	442 597 621	Nanterre	Gérant
YXIME	SAS	394 369 193	Nanterre	Administrateur
YXIME ASSET MANAGEMENT	SCI	534 959 341	Nanterre	Cogérant

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
SUM TECH	SA	785 820 754	Sedan	Administrateur
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
GROUPE ESPI (École Supérieure des Professions immobilières)	Association	11 753 554 875	Paris	Président du Conseil d'administration
ÉQUILIBRE DES ÉNERGIES	Association	W751 208 232	Paris	Administrateur membre du Comité de direction

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
COMETE	SARL	830 702 205	Nanterre	Gérant
SCI DES COMBES	SCI	380 356 691	Antibes	Gérant
MANAGEMENT ET GESTION 2	SARL	834 183 584	Nanterre	Gérant
FINAFRICA	SAS	838 664 340	Nanterre	Administrateur
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Directeur général
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Directeur général
CIXIS	SAS	440 141 620	Nanterre	Gérant
VIEJEUNE GROUPE	SARL	818 254 047	Nanterre	Gérant
RESIDENCE HAPPY SENIOR	SARL	820 126 795	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	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 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 ingénierie)	SARL	312 309 172	Paris	Gérant
MCI tourisme	SARL	814 907 085	Paris	Gérant
FEDINTER	SARL	738 704 545	Melun	Gérant
PATINTER	SARL	788 679 975	Melun	Gérant

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
IZIMMO HOLDING	SAS	833 332 596	Brest	Président du CA en qualité de RP du CMA
IZIMMO	SARL	488 650 417	Brest	RP du CMA au CA
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
FSP	SICAV	753 519 891	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
VIVIENNE	SAS	484 288 428	Lyon	RP de CMA au CA
SMSPG	SAS	810 435 602	Paris	RP de Fédéral Finance au CA
MULTINET SERVICES	SAS	815 028 162	Paris	RP de Suravenir au CDS
TIKEHAU REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY	SAS	817 471 907	Paris	Membre du Comité de supervision
APECI	Association	807 907 167	Paris	Membre du CA
ELYSEES PIERRE	SCPI	334 850 575	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
LA FRANCAISE PIERRE	SCPI			RP de Suravenir au Conseil de surveillance
HEALTH PROPERTY FUND 1	SPPICAV	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 2	SPPICAV	793 530 775	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
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
NEW PRIMONIAL HOLDING	SCPI	824 897 326	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PRIMOFAMILY	SCPI	830 554 986	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PATRIMMO COMMERCE	SPCI	534 477 948	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PRIMOVIE	SCPI	752 924 845	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PRIMONIAL CAPIMMO	SCI	499 341 469	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)

Néant

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

CHARLOTTE	SARL	453 415 028	Paris	Gérante
DA.BE.OL.PA	SARL	403 688 526	Paris	Gérante
SARATOGA	SCI	485 124 630	Paris	Gérante
MUNCIE	SCI	492 669 122	Paris	Gérante
NEYAA	SAS	832 280 036	Paris	Gérante
SHADDAI	SAS	831 524 442	Paris	Gérante
DENARO	SARL	797 402 096	Paris	Gérante

Liste des mandats de Madame Marie Monnet Tournier (membre du Conseil de surveillance)

KIARA	SARL	532 209 459	Paris	Gérante
LOU	SC	799 996 848	Paris	Gérante
HÔTELLERIE DE LA RUE DE JARENTE	SAS	682 021 894	Paris	Présidente
SCI DU 36 RUE DES AMIRAUX MEQUETS	Sci	429 072 721	Coutances	Gérante
PM INVEST	sarl	853 086 197	Nanterre	Gérante
LKM HOLDING	sarl	851 754 580	Paris	Gérante
MAINTENANCE SERVICES	sarl	393 268 883	Basse Terre	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
UNIPIERRE ASSURANCE	SCPI	382 148 302	Paris	Membre du Conseil de surveillance
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
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Administrateur
SCI PORTE DES LILAS	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
SCI FEDERIMMO	SCI	478 735 541	Paris	Membre du comité de pilotage
FONCIÈRE LYONNAISE	SA	552 040 982	Paris	Administrateur
CARPE DIEM	SCI	498 764 844	Nanterre	Gérante
OPCI RIVER OUEST	SPPICAV	533 207 445	Paris	Président du Conseil d'administration
OPCI MASSY BUREAUX	SPPICAV	808 634 919	Paris	Administrateur
OPCI ECO CAMPUS	SPPICAV	810 901 983	Paris	Administrateur
OPCI GHD	SPPICAV	810 492 801	Paris	Administrateur
GHD OPCO HOTEL	SAS	810 468 454	Paris	Administrateur
FONDS DE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE II (FLI II)	SPPICAV	849 038 161	Paris	Membre du Conseil de surveillance
CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES	SA	451 746 077	Paris	Salariée
SCI 1 TERRASSE BELLINI	SC	430 191 460	Paris	Membre du Comité de gestion

SCI ACADÉMIE MONTROUGE	SCI	851 586 321	Paris	Membre du Comité stratégique
SCI BCEA	SCI			Gérant
SCI CAMPUS RIMBAUD ST-DENIS	SCI	801 303 363	Paris	Membre du Comité de direction
SCI CAMPUS MEDICIS ST-DENIS	SCI	801 302 183	Paris	Membre du Comité de direction
SCI RUE DU BAC	SCI	752 993 022	Paris	Membre du Comité des associés
SCI ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449 231 463	Paris	Membre du Comité stratégique
SCI DALHIA	SCI			Membre du Conseil de Gérance
SCI WAGRAM 22-30	SCI	812 619 013	Paris	Membre du Comité de supervision
VILLE-DU-BOIS INVEST	SAS	538 372 145	Nanterre	Représentant de Predica Commerces
B2 HÔTEL INVEST	SPPICAV	789 002 235	Paris	Administrateur

Liste des mandats de Monsieur Emmanuel Chabas (membre du Conseil de surveillance)

COVIVIO HOTELS	SCA	955 515 895	Paris	Membre du Conseil de surveillance
COVIVIO IMMOBILIEN	GmbH		Allemagne	Membre du Conseil de surveillance
SCI DAHLIA	SCI	537 443 277	Paris	Gérant
CAMP INVEST	SPPICV	532 325 255	Paris	Membre du Conseil d'administration
IRIS INVEST	SPPICV	528 722 713	Paris	Membre du Conseil d'administration
B2 HOTEL INVEST	SPPICV	789 002 235	Paris	Membre du Conseil d'administration
IRIS HOLDING FRANCE	SAS	525 257 176	Paris	Président du Comité de partenariat
HOLDING EUROMARSEILLE	SAS	532 257 458	Paris	Président
SCI DS CAMPUS	SC	434 771 218	Paris	Gérant
SCI LATECOERE	SCI	442 339 511	Paris	Représentant de DS Campus
SCI LATECOERE 2	SCI	791 581 135	Paris	Représentant de DS Campus
SCI NEW VELIZY	SC	434 771 291	Paris	Gérant
SCI 11 PLACE DE L'EUROPE	SCI	528 694 953	Paris	Membre du Comité de partenariat
CENTRAL	SICAF		Italie	Administrateur et membre du Comité des rémunérations
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Membre du Conseil d'administration
FONCIÈRE HYPERSUD	SA	451 009 880	Paris	Administrateur, Président-directeur général et représentant de Predica
- MÉTÉORE ITALY SRL			Italie	Administrateur
- MÉTÉORE ALCALA			Espagne	Administrateur
OPCI CAA COMMERCE 2	SPPICV	538 306 770	Paris	Représentant permanent de Predica
OPCI PREDICA BUREAUX	SPPICV	522 856 905	Paris	Représentant permanent de Predica au CA
SAS 59-61 RUE LAFAYETTE				Président
OPCI PREDICA COMMERCE	SPPICV	525 387 072	Paris	Administrateur et Président du CA

OPCI PREDICA HABITATION	SPPICV	522 857 135	Paris	Représentant permanent de IMAFE 34
SAS 81-91 RUE FALGUIERE	SAS	524 201 985	Paris	Président
OPCI ECO CAMPUS	SPPICV	810 901 983	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI MASSY BUREAUX	SPPICV	808 634 919	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI MESSIDOR	SPPICV	534 717 046	Paris	Administrateur et Président du CA
UNIPIERRE ASSURANCE	SCPICV	382 148 302	Paris	Représentant permanent de Predica Membre du Conseil de surveillance
HEART OF LA DÉFENSE	SCI	497 768 614	Paris	Membre du Comité stratégique
ADVISORY COMMITTEE DU FONDS ARDIAN			Luxembourg	Représentant de Predica
CARMILA	SA	798 904 025	Nanterre	Membre du Conseil d'administration
ARGAN	SA	393 430 608	Nanterre	Censeur au Conseil de surveillance
SAS PREIM HEALTHCARE	SAS	820 209 674	Paris	Représentant d'un membre du Conseil de surveillance
FREY RETAIL VILLEBON	SC	817 676 240	Reims	Représentant de Predica
ICADE	SA	582 074 911	Nanterre	Membre du Conseil d'administration et du Comité des nominations et rémunérations
ICADE SANTÉ	SAS	318 251 600	Paris	Membre du Comité de supervision
OPCI MESSIDOR	SPPICV	534 717 046	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICV	844 619 650	Paris	Administrateur
ACCORINVEST GROUP	SA		Luxembourg	Membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit
OPCI LAPILLUS 1	SPPICV	751 395 013	Paris	Administrateur
SAS CRISTAL	SAS	807 788 690	Paris	Administrateur
FFA				Membre du Comité immobilier
IMEFA 1	SCI	345 036 982	Paris	Gérant
IMEFA 2	SC	347 448 730	Paris	Gérant
IMEFA 3	SC	347 448 896	Paris	Gérant
IMEFA 4	SC	347 448 821	Paris	Gérant
IMEFA 5	SCI	349 106 096	Paris	Gérant
IMEFA 6	SCI	348 535 352	Paris	Gérant
IMEFA 8	SCI	348 535 121	Paris	Gérant
IMEFA 9	SCI	348 535 063	Paris	Gérant
IMEFA 10	SCI	348 535 006	Paris	Gérant
IMEFA 11	SCI	349 815 928	Paris	Gérant
IMEFA 12	SCI	349 815 779	Paris	Gérant
IMEFA 13	SCI	349 815 985	Paris	Gérant
IMEFA 16	SCI	351 294 970	Paris	Gérant
IMEFA 17	SCI	351 295 175	Paris	Gérant
IMEFA 18	SCI	351 978 424	Paris	Gérant
IMEFA 20	SCI	351 978 457	Paris	Gérant
IMEFA 22	SCI	351 978 499	Paris	Gérant
IMEFA 25	SCI	351 978 622	Paris	Gérant
IMEFA 32	SC	384 760 419	Paris	Gérant

IMEFA 33	SC	384 760 435	Paris	Gérant
IMEFA 34	SC	384 760 492	Paris	Gérant
IMEFA 35	SC	384 760 534	Paris	Gérant
IMEFA 36	SC	393 399 910	Paris	Gérant
IMEFA 37	SC	393 399 845	Paris	Gérant
IMEFA 38	SC	393 399 951	Paris	Gérant
IMEFA 39	SC	393 399 753	Paris	Gérant
IMEFA 42	SC	395 307 812	Paris	Gérant
IMEFA 43	SC	395 306 020	Paris	Gérant
IMEFA 44	SC	395 307 929	Paris	Gérant
IMEFA 45	SC	395 293 020	Paris	Gérant
IMEFA 47	SC	395 291 354	Paris	Gérant
IMEFA 48	SC	395 291 719	Paris	Gérant
IMEFA 49	SC	395 293 319	Paris	Gérant
IMEFA 50	SC	395 293 228	Paris	Gérant
IMEFA 51	SCI	399 179 134	Paris	Gérant
IMEFA 52	SCI	399 181 312	Paris	Gérant
IMEFA 53	SCI	399 180 553	Paris	Gérant
IMEFA 54	SCI	399 180 322	Paris	Gérant
IMEFA 57	SCI	399 179 340	Paris	Gérant
IMEFA 58	SCI	399 182 351	Paris	Gérant
IMEFA 60	SCI	399 179 852	Paris	Gérant
IMEFA 61	SCI	401 380 043	Paris	Gérant
IMEFA 62	SC	401 379 888	Paris	Gérant
IMEFA 63	SC	401 379 581	Paris	Gérant
IMEFA 64	SC	401 379 326	Paris	Gérant
IMEFA 66	SC	401 378 641	Paris	Gérant
IMEFA 67	SC	401 378 757	Paris	Gérant
IMEFA 68	SC	401 378 880	Paris	Gérant
IMEFA 69	SC	401 379 037	Paris	Gérant
IMEFA 72	SC	402 865 836	Paris	Gérant
IMEFA 73	SC	402 865 711	Paris	Gérant
IMEFA 74	SC	402 871 966	Paris	Gérant
IMEFA 76	SC	402 865 182	Paris	Gérant
IMEFA 77	SC	402 866 370	Paris	Gérant
IMEFA 78	SC	402 866 339	Paris	Gérant
IMEFA 79	SC	402 871 123	Paris	Gérant
IMEFA 80	SC	402 871 818	Paris	Gérant
IMEFA 81	SC	411 929 730	Paris	Gérant
IMEFA 82	SC	411 863 681	Paris	Gérant
IMEFA 83	SC	411 863 657	Paris	Gérant
IMEFA 84	SC	412 054 694	Paris	Gérant
IMEFA 85	SC	411 854 995	Paris	Gérant
IMEFA 89	SC	411 854 490	Paris	Gérant
IMEFA 91	SC	415 368 455	Paris	Gérant
IMEFA 92	SC	415 373 448	Paris	Gérant
IMEFA 96	SC	415 369 750	Paris	Gérant
IMEFA 100	SC	421 262 247	Paris	Gérant
IMEFA 101	SC	421 262 031	Paris	Gérant
IMEFA 102	SC	421 265 133	Paris	Gérant
IMEFA 103	SC	421 265 158	Paris	Gérant
IMEFA 104	SC	421 264 284	Paris	Gérant
IMEFA 105	SC	421 264 771	Paris	Gérant
IMEFA 107	SC	421 263 286	Paris	Gérant
IMEFA 108	SC	421 264 581	Paris	Gérant
IMEFA 109	SC	421 264 219	Paris	Gérant
IMEFA 110	SC	421 263 773	Paris	Gérant

IMEFA 112	SC	432 513 638	Paris	Gérant
IMEFA 113	SC	432 489 763	Paris	Gérant
IMEFA 115	SC	432 489 862	Paris	Gérant
IMEFA 116	SC	432 513 141	Paris	Gérant
IMEFA 117	SC	432 513 059	Paris	Gérant
IMEFA 118	SC	432 512 945	Paris	Gérant
IMEFA 120	SC	432 484 863	Paris	Gérant
IMEFA 121	SC	434 770 244	Paris	Gérant
IMEFA 122	SC	434 771 085	Paris	Gérant
IMEFA 123	SC	434 770 392	Paris	Gérant
IMEFA 126	SC	434 770 525	Paris	Gérant
IMEFA 128	SC	434 770 723	Paris	Gérant
IMEFA 129	SC	434 770 806	Paris	Gérant
IMEFA 131	SC	434 771 010	Paris	Gérant
IMEFA 132	SC	434 770 335	Paris	Gérant
IMEFA 140	SC	434 771 366	Paris	Gérant
IMEFA 148	SCI	804 601 300	Paris	Gérant
IMEFA 149	SCI	804 749 877	Paris	Gérant
IMEFA 150	SCI	804 607 497	Paris	Gérant
IMEFA 155	SCI	804 517 829	Paris	Gérant
LYON TONY GARNIER	SCI	804 490 084	Paris	Gérant
VILLEURBANNE LA SOIE ILOT H	SCI	804 603 736	Paris	Gérant
IMEFA 158	SC	812 503 654	Paris	Gérant
IMEFA 159	SC	812 503 738	Paris	Gérant
IMEFA 161	SCI	812 619 047	Paris	Gérant
IMEFA 162	SCI	812 619 112	Paris	Gérant
IMEFA 163	SCI	812 619 153	Paris	Gérant
IMEFA 164	SCI	812 619 187	Paris	Gérant
IMEFA 165	SCI	812 619 195	Paris	Gérant
HDP BUREAUX	SC	815 231 923	Paris	Gérant
HDP HOTEL	SC	815 231 972	Paris	Gérant
HDP LA HALLE	SC	815 232 087	Paris	Gérant
IMEFA 169	SCI	815 232 129	Paris	Gérant
IMEFA 170	SCI	815 232 210	Paris	Gérant
IMEFA 171	SCI	818 269 896	Paris	Gérant
IMEFA 172	SCI	818 274 623	Paris	Gérant
IMEFA 173	SCI	818 274 672	Paris	Gérant
SCI IMEFA 174	SCI	818 274 714	Paris	Gérant
IMEFA 175	SCI	818 381 055	Paris	Gérant
IMEFA 176	SCI	818 404 287	Paris	Gérant
IMEFA 177	SCI	818 551 392	Paris	Gérant
IMEFA 178	SCI	818 401 804	Paris	Gérant
IMEFA 179	SCI	818 403 586	Paris	Gérant
PACIFICA GRESILLONS	SCI	818 241 804	Paris	Gérant
IMEFA 181	SCI	825 284 045	Paris	Gérant
IMEFA 182	SCI	825 283 963	Paris	Gérant
IMEFA 183	SCI	825 284 144	Paris	Gérant
IMEFA 184	SCI	825 284 110	Paris	Gérant
SPIRICA MARSEILLE MICHELET	SCI	825 287 626	Paris	Gérant
IMEFA 186	SCI	825 377 450	Paris	Gérant
IMEFA 188	SCI	825 571 803	Paris	Gérant
IMEFA 189	SCI	825 377 500	Paris	Gérant
IMEFA 190	SCI	825 379 860	Paris	Gérant
IMEFA 192	SCI	852 274 430	Paris	Gérant
IMEFA 193	SCI	852 295 799	Paris	Gérant
IMEFA 194	SCI	852 297 605	Paris	Gérant
IMEFA 195	SCI	852 277 748	Paris	Gérant

IMEFA 196	SCI	852 291 996	Paris	Gérant
SPIRICA BOISSEAU	SCI	852 300 995	Paris	Gérant
IMEFA 198	SCI	852 275 189	Paris	Gérant
IMEFA 199	SCI	852 275 270	Paris	Gérant
IMEFA 201	SCI	852 277 920	Paris	Gérant
IMEFA 202	SCI	878 548 460	Paris	Gérant
IMEFA 203	SCI	878 557 776	Paris	Gérant
IMEFA 204	SCI	878 558 568	Paris	Gérant
IMEFA 205	SCI	878 638 675	Paris	Gérant
IMEFA 206	SCI	878 598 572	Paris	Gérant
IMEFA 207	SCI	878 557 909	Paris	Gérant
IMEFA 208	SCI	878 559 806	Paris	Gérant
IMEFA 209	SCI	878 559 756	Paris	Gérant
IMEFA 211	SCI	878 559 673	Paris	Gérant
IMEFA 212	SCI	878 559 889	Paris	Gérant
SCI « FÉDÉRALE PEREIRE VICTOIRE »	SCI	400 229 944	Paris	Gérant
SCI « FEDERLOG »	SCI	439 426 354	Paris	Gérant
SCI FEDER LONDRES	SCI	433 971 298	Paris	Gérant
SCI FEDERALE VILLIERS	SCI	422 505 776	Paris	Gérant
SCI « GRENIER VELLEFAUX »	SCI	398 113 092	Paris	Gérant
SCI MEDIBUREAUX	SC	444 031 470	Paris	Gérant
SCI MEDIC HABITATION	SCI	320 141 484	Paris	Gérant
SCI « VICQ D'AZIR » - VELLEFAUX	SC	351 242 177	Paris	Gérant
SCI « VICQ NEUILLY »	SC	408 631 059	Paris	Représentant du Gérant
SCI « FEDERPIERRE »	SCI	402 697 874	Paris	Gérant
SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO	SCI	402 765 283	Paris	Représentant du Gérant
SCI « FEDERPIERRE MICHAL »	SCI	403 566 839	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT	SC	419 556 196	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE UNIVERSITÉ	SC	420 241 630	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE CAPUCINES	SC	410 803 217	Paris	Représentant du Gérant
SCI 1-3 PLACE VALHUBERT	SC	438 840 597	Paris	Gérant
VILLAGE VICTOR HUGO	SC	428 737 241	Paris	Gérant
RESICO	SAS	401 379 128	Paris	Président
CA RÉSIDENCES SENIORS	SAS	532 219 151	Paris	Président

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

SOCIÉTÉ CENTRALE DE CRÉDIT IMMOBILIER ARCADE	scci	572 179 828	Paris	Administrateur
CENTRE HOSPITALIER DE MOULINS IZEURE				Président du Conseil de surveillance
CROIX ROUGE HABITAT	SA	552 094 476	Paris	Vice-Président - Administrateur
CENTRE NATIONAL DU COSTUME DE SCÈNE (ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION CULTUREL)				Administrateur
LES ATELIERS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DE CERGY	Association			Président

Liste des mandats de Madame Aurélie Tristant (membre du Conseil de surveillance)

LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER CONSEIL (LBPIC)	SAS	514619303	Paris	Présidente
BPE	SA	384282968	Paris	Membre du Directoire

Liste des mandats de Monsieur Axel Bernia (membre du Conseil de surveillance)

BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT	SA	378 537 690	Paris	Directeur général délégué
B-SIDE SAS	SAS	807 913 942	Paris	Président
FRANCE HOSPITALITY INVESTMENT	SAS	835 250 077	Paris	Membre du Comité de surveillance
LGF GROUP EQUITY	AG	CH-217.3.568.232-5	Lausanne Suisse	Administrateur
LGF ACO	AG	CH-217.3.568.234-1	Lausanne Suisse	Administrateur
LET'S GO FITNESS HOLDING	SA	CH-550.1.095.779-6	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
AF FT	AG	CH-020.3.040.967-5	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
AF F HOLDING	AG	CH-020.3.040.929-7	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
MAXI BAZAR	SAS	490 472 362	Paris	Président du Conseil de surveillance
NAXICAP PARTNERS	SA	437 558 893	Paris	Membre du Directoire
NEWCO ECF GROUP	SAS	824 645 238	Paris	Président du Conseil de surveillance
WEBINFLUENCE GROUPE AS			Tallinn Estonie	Membre du Conseil de surveillance

Liste des mandats de Monsieur Luc Carpentier (représentant Banque Populaire Val de France, membre du Conseil de surveillance)

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SA Coop de BP	549 800 373	Versailles	Directeur général
INFORMATIQUE BANQUES POPULAIRES	SA	435 377 684	Versailles	Représentant de BPVF administrateur
QUEST CROISSANCE GESTION	SAS	440 297 935	Nantes	Représentant de BPVF membre du Conseil de surveillance
COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	SA	382 506 079	Nanterre	Administrateur
NATIXIS INVESTMENT MANAGERS	SA	453 952 681	Paris	Administrateur
VAL DE FRANCE TRANSACTIONS	SAS	753 742 626	Versailles	Président
BPCE INFOGÉRANCE ET TECHNOLOGIES	GIE	821 773 711	Paris	Représentant de BPVF administrateur

ANNEXE 2 : CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES SOCIÉTÉS FILIALES DE LA SOCIÉTÉ PATRIMOINE & COMMERCE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 225-3-4 2° DU CODE DE COMMERCE

	Contrat de domiciliation	Mandat de gestion locative	Convention d'assistance d'« Asset »	Convention de rémunération de caution
ALENÇON OUEST				
ANTHY INVEST				
ANTIBES INVEST				
ARCINVEST (SCI)				
ARGENTAN INVEST				
AXIMUR				
BEYNOST DÉVELOPPEMENT				
BEYNOST INVEST				
BLAGNAC ALIZES				
BOURG-EN-BRESSE INVEST				
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2				
BOURGOIN INVEST				
BUCHELAY INVEST				
CHALONINVEST				
CHAMBLINVEST (SCI)				
CHAMP D'OR INVEST				
CHAMPNIERS INVEST				
CHAMPNIERS INVEST 2				
CHAMPNIERS INVEST 3				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2				
CHAUNY INVEST				
CHERBOURG INVEST HOLDING				
CLERMINVEST (SCI)				
COGNAC INVEST				
COMBOIRE INVEST				
CONFORINVEST GUADELOUPE (SCI)				
CONFORINVEST MARTINIQUE (SCI)				
CREUSINVEST (SCI)				
CREUSINVEST 2 (SCI)				
DAUPHINE (SNC)				
DECAZEVILLE INVEST				
DINVEST				
DOTH INVEST				
ÉCLATS INVEST 1				
ÉCULLY INVEST				
ÉPAGNY INVEST				
ÉTREMBRIERES INVEST				
EULALIE INVEST				
FONCIÈRE DE LORRAINE (SCI)				
FONTAINE INVEST				
FROUARD-ISLE INVEST				
GAILLINVEST (SCI)				
GAUDENSINVEST				
GIFINVEST 2				
GRUPE SEPRIC (SAS) - SOCIÉTÉ D'ÉTUDES DE PROMOTION ET DE RÉALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES				
HAUTE ÉCLAIRE (SOCIÉTÉ CIVILE DE)				
ISTRES INVEST I				

ISTRES INVEST III	
LA ROCHE INVEST	
LANNION INVEST II	
LAONINVEST 3	
LE VIGEN INVEST	
LEMPDES INVEST	
LES GABINS INVEST	
LEXY PARK INVEST	
LIMOGES LE VIGEN (SNC)	
LIMOGES INVEST	
LOCHES INVEST	
LP INVEST	
SALAISE INVEST (ex-MARMANDE INVEST)	
MASH (SCI)	
MELESSINVEST (SCI)	
MONTFERMEILINVEST (SCI)	
MOUGIN IMMOBILIER	
P&C DÉVELOPPEMENT	
PARADIS 2 (EURL)	
PARIGNÉ INVEST	
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	
PAU INVEST	
PERPIGNAN INVEST	
PERRIÈRES INVEST	
PIERRELAYE INVEST	
PLERIN INVEST	
POITIERS INVEST COMMERCE	
POITIERS INVEST COMMERCE 2	
POITIERS INVEST COMMERCE 3	
POITIERS INVEST COMMERCE 4	
PONTARLIER INVEST	
PUYMARET INVEST 1	
ROCHAMBLY INVEST	
SAINT-LÔ INVEST	
SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT	
SALONINVEST	
SARREGUINVEST	
SEMECOURT INVEST	
SEPRIC REALISATIONS (SNC)	
SHOPPING ÉTREMBIERES (SNC)	
SOISSONS INVEST	
STUDIO PROD (SCI)	
TOURINVEST (SCI)	
VANDOEUVRE INVEST	
VILLE DU BOIS INVEST	
VITROLINVEST (SCI)	
WITTEN (SNC)	
WITTEN 2	

Les cases grisées identifient les conventions intervenues.

10.2. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la société Patrimoine & Commerce,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 – Convention et engagement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article R. 226-2 du Code de commerce.

2 – Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

La société Groupe Duval fournit à votre société des prestations techniques en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Modalités

Par avenant du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

Prestation comptable		Prestation juridique	
Nombre de locataires/société	Montant/société (en euros)	Type de société	Montant/société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500/2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1^{er} janvier 2010.

Le Conseil de surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la société à périmètre constant. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 27 février 2019.

La charge relative aux prestations comptables et juridiques au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève respectivement à 417 342 € et 162 364 € hors taxes.

2.2 Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

Modalités

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. Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 27 février 2019.

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 563 149 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2.3 Convention d'assistance conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Par conclusion en date du 6 septembre 2016 d'une convention d'assistance technique, la société Groupe Duval fournit son assistance et ses conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de votre société. Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 € 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.

Par ailleurs, une quote-part de la redevance annuelle informatique facturée par la société Primexis, ancien prestataire, à Groupe Duval est refacturée à la Société pour un montant de 3 000 € HT, 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. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 27 février 2019.

La charge relative à ces prestations d'assistance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à 79 200 € hors taxes.

2.4 Contrat de souscription d'obligations

Personne concernée

Monsieur Bernard Le Bras et la société Suravenir, membre du Conseil de surveillance de votre société.

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 €.

Modalités

Par un dernier avenant en date du 18 mars 2015, les conditions du tirage ont été modifiées, en limitant le remboursement à 2 tranches de 15 millions d'euros chacune.

Le taux d'intérêt a été également modifié et porté à un taux fixe annuel de 3,80 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement en 2022, et à un taux fixe annuel de 3,90 % pour celles devant faire l'objet d'un remboursement en 2023.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance 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 2019 s'élève à 1 155 000 €.

2.5 Convention d'assistance technique conclue avec la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière 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. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 27 février 2019.

La charge de l'exercice clos au 31 décembre 2019 constatée au titre de ces prestations s'élève à 316 189 € hors taxes.

2.6 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Chaque filiale du Groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements. Ces conventions ont été conclues 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.

Ces conventions ont été autorisées par le Conseil de surveillance du 24 février 2010.

La charge d'intérêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à 445 474 € et les produits d'intérêts à 1 617 512 €.

2.7 Convention d'assistance conclue entre votre société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Votre Société s'est rapprochée de Groupe Duval et de sa direction juridique immobilière, disposant des compétences accrues en la matière, afin que cette dernière l'assiste et la conseille en matière juridique immobilière.

Par une convention conclue le 27 mars 2018, Groupe Duval fournit ainsi son assistance et ses conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding, et perçoit une rémunération forfaitaire annuelle fixée à 65 000 euros hors taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

Par ailleurs, toute mission à caractère exceptionnel qui serait confiée par la Société à Groupe Duval ferait l'objet d'une rémunération complémentaire, préalablement fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance du 27 février 2019.

Modalités

La charge relative à cette convention au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à 65 000 € hors taxes.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 2 mars 2020

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

Avvens Paris - A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent règlement intérieur est destiné à préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance (ci-après le « Conseil ») de la société en commandite par actions Patrimoine & Commerce (ci-après la « Société »), en complément des stipulations des statuts de la Société.

Il s'adresse à chaque membre du Conseil de surveillance (ci-après un « **Membre du Conseil** »), à chaque représentant permanent d'un membre du Conseil personne morale, et plus généralement à chaque personne participant ou assistant ponctuellement ou en permanence aux réunions du Conseil. Il est signé par chaque membre du Conseil au moment de son entrée en fonction.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans 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.

10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil

10.3.1.1. Composition du Conseil

Le Conseil est composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Le Conseil doit être composé d'au moins un tiers de membres indépendants.

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 lorsque est formulé un avis sur sa situation.

Le Conseil veille au renouvellement échelonné de ses membres.

10.3.1.2. Convocation des réunions, transmission des dossiers et ordre du jour

Le Conseil se réunit sur la convocation de son Président qui en fixe l'ordre du jour.

Les réunions peuvent également être convoquées par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société.

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil.

Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de surveillance sont, présents ou représentés, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

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

Tout membre du Conseil qui souhaite entretenir le Conseil d'une question non inscrite à l'ordre du jour en informe le Président préalablement à la séance. Le Président en informe le Conseil.

Lors de chaque séance, le Président soumet à l'approbation du Conseil le procès-verbal de la ou des séances précédentes.

Au cas où l'actualité le justifie, un ordre du jour complémentaire relatif à des questions diverses peut être remis aux membres du Conseil, lors de l'entrée en séance.

10.3.1.3. Quorum

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil sont présents ou réputés présents à la séance, sans qu'il ne soit tenu compte des membres représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent au Conseil par tous moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du présent règlement intérieur.

10.3.1.4. Tenue des séances

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société.

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

Le Président dirige les délibérations et fait observer le présent règlement intérieur.

Il peut à tout moment suspendre la séance. Il veille à la qualité des échanges et à la collégialité des décisions du Conseil. Il s'assure que le Conseil consacre un temps suffisant aux débats et accorde à chacun des points de l'ordre du jour un temps proportionné à l'enjeu qu'il représente pour la Société. Les membres du Conseil veillent collectivement à un bon équilibre du temps de parole. Le Président s'attache notamment à ce que les questions posées dans le respect de l'ordre du jour reçoivent une réponse appropriée.

Un Secrétaire du Conseil, qui peut ne pas être membre du Conseil est nommé par le Conseil sur proposition du Président : il assiste le Conseil et ses Comités dans leur fonctionnement et prépare les procès-verbaux de ses séances.

10.3.1.5. Règles relatives à l'adoption des décisions

Mandat

Tout membre du Conseil, sous sa propre responsabilité, peut déléguer par mandat à un autre membre du Conseil la faculté de voter en son nom. Le mandat doit être écrit et revêtu de la signature, le cas échéant électronique, du mandant. Dans ce cas, il est régularisé lors de la séance suivante.

Il doit porter la date de la réunion pour laquelle il est donné. Le mandat n'est valable que pour une seule réunion du Conseil. Un membre du Conseil ne peut donner un mandat qu'à un autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut recevoir délégation de vote au cours d'une même réunion que d'un seul membre du Conseil nommé désigné. Le mandataire peut participer physiquement ou, le cas échéant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication au Conseil.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un membre du Conseil le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

10.3.1.6. Procès-verbaux des séances du Conseil

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis en un exemplaire dactylographié, numéroté en fonction de la date des délibérations auxquelles ils se rapportent et paginés sans discontinuité. Ils reflètent les débats et les positions exprimées, les résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas d'urgence ou de nécessité, le libellé précis de la décision ou du procès-verbal sur une question particulière est, à la demande du Président, arrêté en séance, de sorte que la Société puisse notamment en exciper à l'égard des tiers.

L'exemplaire, après approbation du procès-verbal, est paraphé et signé par le Président du Conseil ou, à défaut, par le Président de la séance au cours de laquelle cette

approbation a été donnée, et par le Secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres du Conseil présents.

Chaque membre du Conseil peut se faire communiquer, sur sa demande, copie des procès-verbaux des séances du Conseil.

Les extraits des procès-verbaux à produire en justice ou autrement sont certifiés conformes par le Président du Conseil, ou par un membre du Conseil ayant assisté ou non à la séance, ou encore par le Secrétaire du Conseil ou le Directeur juridique de la Société.

10.3.1.7. Information et formation des membres du Conseil

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil - et le cas échéant, de membre de Comité - dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la Gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Les membres du Conseil, en leurs qualités de dirigeants sont couverts par une police d'assurance RCMS (Responsabilité Civile des Dirigeants Sociaux) souscrite par la Société.

10.3.1.8. Rémunération des membres du Conseil

Il peut être alloué aux membres du Conseil une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, notamment sur la base de critères d'assiduité et de participations à des Comités.

Le Conseil peut également attribuer à un ou plusieurs membres du Conseil une rémunération exceptionnelle au titre de missions spécifiques.

10.3.1.9. Évaluation

Une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Les actionnaires doivent être informés chaque année dans le rapport annuel de la réalisation des évaluations et, le cas échéant, des suites données.

A l'occasion de l'évaluation annuelle, chaque membre doit mettre à jour ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et le Conseil procède à la revue des conflits d'intérêts connus.

10.3.1.10. Relations avec les actionnaires

Le Conseil peut décider d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil. La Gérance, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale, rencontre les actionnaires significatifs qui le souhaitent, si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil.

10.3.2. Article 2 – Pouvoirs du Conseil

Le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes. Le Conseil représente l'ensemble des actionnaires. Il répond collégialement de l'exercice de ses missions et s'impose l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

En dehors des attributions qui lui sont attribuées par les lois et règlements, le Conseil doit obligatoirement être consulté pour autorisation par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

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

Plus largement, le Conseil doit approuver toute opération financière se situant hors de la stratégie annoncée de la Société et être informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Il peut en particulier saisir pour avis l'Assemblée générale des actionnaires si une opération envisagée concerne une part prépondérante des actifs ou activités du Groupe.

En matière de conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le Conseil juge de la pertinence de recourir à un expert indépendant ou à toute autre mesure d'investigation raisonnable. Ces diligences sont indiquées dans le rapport du Président.

Au regard de la mise en œuvre des principes de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), le Conseil désigne en son sein l'un de ses membres en charge du suivi de cette mise en œuvre.

10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil

Le Conseil peut décider la création en son sein de Comités permanents et de Comités temporaires, dont il fixe la composition et les attributions.

Les Comités sont destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du Conseil, sans que les attributions qui leur sont conférées puissent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont expressément attribués au Conseil par la loi.

Le Conseil, sur proposition de son Président et après concertation, désigne les membres des Comités et leur Président, en tenant compte des compétences, de l'expérience, et de la disponibilité des membres du Conseil qui le souhaitent, dans le respect des équilibres du Conseil.

La mission d'un Comité permanent ou temporaire consiste à étudier les sujets et projets que le Conseil ou le Président renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du Conseil relativement à ces sujets et projets, ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au Conseil sous forme de comptes rendus, propositions, avis, informations ou recommandations.

La durée du mandat des membres des Comités permanents est en principe de la même durée que celle de leur mandat de membre du Conseil. Ces mandats de membres des Comités permanents sont renouvelables sous réserve du maintien de la qualité de membre du Conseil des personnes concernées.

Le renouvellement des mandats de membres des Comités permanents intervient au terme de la séance du Conseil au cours de laquelle les comptes annuels sont arrêtés.

Chaque année, le Conseil de surveillance peut désigner des personnalités extérieures, invitées à participer de manière permanente à un comité (sauf Comité d'audit), au regard de sa compétence professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au comité concerné.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Sont ainsi constitués à la date du présent règlement les Comités permanents dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous.

10.3.3.1. Fonctionnement des Comités

Les Comités peuvent se réunir à la demande de leur Président ou de deux de leurs membres. La convocation peut se faire par tous moyens, y compris verbalement. Les informations et documents relatifs à l'ordre du jour des Comités sont transmis, sauf nécessité, au moins cinq (5) jours avant le terme de chaque réunion.

Le Secrétaire du Conseil prépare les réunions de chacun des Comités ainsi que les comptes rendus qui sont communiqués aux membres des Comités et, sur demande, aux autres membres du Conseil.

Chaque Comité se réunit en principe au siège de la Société. Il peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris, à la discrétion du Président du Comité et exceptionnellement par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les membres des Comités ne peuvent pas se faire représenter. Ils ne peuvent valablement se réunir que si la moitié de leurs membres au moins, dont le Président du Comité, sont présents, y compris par visioconférence ou tous moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission.

Le Président de chaque Comité ou un membre désigné à cet effet rend compte de l'ensemble de ses travaux à la réunion suivante du Conseil, en faisant part des informations, avis, propositions ou recommandations consignés dans un rapport qui est transmis 24 heures à l'avance pour les sujets débattus à ce Conseil.

Les Comités ne peuvent traiter de leur propre initiative de questions qui déborderaient le cadre propre de leur mission. Ils n'ont pas de pouvoir de décision.

10.3.3.2. Composition et missions du Comité d'audit

Composition

Le Comité d'audit est composé de trois (3) à six (6) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les seuls membres du Conseil dont au moins un tiers seront qualifiés d'indépendants. Le Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an notamment avant chaque arrêté de comptes annuels et semestriels ; il détermine le calendrier de ses réunions.

Missions

Les missions du Comité d'audit concernent :

a) Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;

- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la Gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intermédiaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la Gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

10.3.3.3. Composition et missions du Comité d'investissement**Composition**

Le Comité d'investissements est composé de trois (3) à sept (7) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

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

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

La Gérance assiste aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

- a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. : Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement au Président du Conseil de surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

- b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

- c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.3.3.4. Composition et missions du Comité des rémunérations**Composition**

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

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit comité à la majorité.

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son président.

Mission

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil de surveillance et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil de surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.3.4. Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance

Préambule

Les membres du Conseil de Patrimoine & Commerce s'engagent à adhérer aux règles directrices contenues dans la présente charte et à les mettre en œuvre.

Article 1 – Administration et intérêt social

Le membre du Conseil doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, étant entendu que le critère ultime dans la prise de décision doit être celui de l'intérêt à long terme de l'entreprise, celui qui assure sa pérennité et son développement. Le membre du Conseil doit, quel que soit son mode de désignation, se considérer comme représentant l'ensemble des actionnaires.

Article 2 – Respect des lois et statuts

Le membre du Conseil doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, en particulier les règles relatives au cumul de mandats, ainsi que les règles propres à la Société résultant de ses statuts et du règlement intérieur de son Conseil.

Lorsqu'un membre du Conseil exerce un mandat de « dirigeant » il ne doit pas accepter plus de deux autres mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Article 3 – Exercice des fonctions : principes directeurs

Le membre du Conseil exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Article 4 – Nombre d'actions

Les membres du Conseil sont choisis parmi ou en dehors des actionnaires.

Article 5 – Indépendance et devoir d'expression

Le membre du Conseil veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre.

Il alerte le Conseil sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de l'entreprise.

Il a le devoir d'exprimer clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le Conseil de la pertinence de ses positions, qui sont consignées aux procès-verbaux des délibérations.

Article 6 – Indépendance et conflit d'intérêts

Le membre du Conseil s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la société. Il informe le Conseil de tout conflit d'intérêts éventuel ou avéré. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il s'abstient de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Article 7 – Loyauté, bonne foi et devoir de réserve

Le membre du Conseil ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la société et agit de bonne foi en toutes circonstances.

Il est tenu au secret professionnel à l'égard des informations (verbales et écrites) ainsi que des débats auxquels il participe et il s'interdit d'en communiquer le contenu, total ou partiel et sous quelque forme que ce soit, à tout tiers. Il respecte le caractère confidentiel des informations données comme telles par le Président du Conseil.

Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient sur la société où il exerce son mandat de membre du Conseil des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de celle-ci.

Article 8 – Professionnalisme, exemplarité et implication

Le membre du Conseil s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'informe sur les métiers et les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs, y compris en interrogeant ses principaux dirigeants.

Il doit adopter à tout moment un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance.

Il doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets évoqués lors des réunions.

Il participe aux réunions du Conseil avec assiduité et diligence. Il s'efforce de participer à au moins un des Comités spécialisés du Conseil.

Il assiste aux Assemblées générales d'actionnaires.

10.3.5 Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché

La présente annexe décrit le code d'éthique de Patrimoine & Commerce (le « **Code** ») en matière d'opérations sur titres réalisées par ses membres du Conseil de surveillance et mandataires sociaux de la Société (ensemble, les « **mandataires sociaux** »), ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées. Ce code d'éthique s'applique également à toutes les personnes qui participent de manière permanente ou occasionnelle, avec voix délibérative ou consultative, aux séances du Conseil. Le Code expose certaines des principales dispositions juridiques sur lesquelles il est fondé.

Le non-respect des règles figurant dans le présent Code et, de manière générale, la réglementation applicable pourrait exposer Patrimoine & Commerce et les personnes concernées à des sanctions civiles, pénales ou administratives. Outre le présent Code, il incombe à chaque mandataire social de s'assurer qu'il respecte à tout moment l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables à raison de ses fonctions, y compris la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié et de manquement d'initié rappelées dans le présent Code.

I - RÉSUMÉ DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Dans la mesure où les actions Patrimoine & Commerce sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, les dispositions du Code pénal français et du code monétaire et financier ainsi que la réglementation édictée par le Parlement européen et le Conseil et par l'autorité des marchés financiers (« **AMF** »), notamment celles relatives au délit d'initié, au manquement d'initié et aux manipulations de marché, sont applicables à Patrimoine & Commerce.

En vertu de ces dispositions, il est ainsi **interdit à tout mandataire social** détenteur d'une information privilégiée :

- d'effectuer ou tenter d'effectuer des opérations d'initiés ;
- de recommander à une autre personne d'effectuer des opérations d'initiés ou inciter une autre personne à effectuer des opérations d'initiés ; ou
- de divulguer de manière illicite des informations privilégiées, c'est-à-dire divulguer ces informations à une autre personne, sauf lorsque cette divulgation a lieu dans le cadre normal de l'exercice d'un travail, d'une profession ou de fonctions.

Les opérations d'initiés recouvrent notamment :

- le fait pour une personne, détenant une information privilégiée, d'en faire usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte ; et
- le fait d'utiliser les recommandations ou incitations formulées par une personne détenant une information privilégiée si la personne sait, ou devrait savoir, que celle-ci est fondée sur des informations privilégiées.

À cet égard, une **information privilégiée** est une information qui :

- **n'a pas été rendue publique** ;
- **concerne**, directement ou indirectement, Patrimoine & Commerce, ses filiales ou participations financières, ou l'un ou plusieurs de ses instruments financiers ;
- **est précise**, c'est-à-dire qui fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si cette information est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers de la Société
- si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une **influence sensible**, à la hausse ou à la baisse, sur le cours des instruments financiers de Patrimoine & Commerce, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de sa décision d'investissement ou de désinvestissement.

Il s'agit généralement d'une information portant sur les perspectives ou la situation de la Société ou sur les perspectives d'évolution des instruments financiers de la Société. La réglementation vise par exemple une information afférente à l'activité, aux résultats financiers, à l'émission par la Société de valeurs mobilières négociées en France ou à l'étranger, à des opérations de croissance externe ou des cessions significatives, à des changements significatifs de la situation financière ou des résultats d'exploitation, aux termes des réponses à des appels d'offres, à des opérations immobilières, à la mise en service d'installations ou à la conclusion de nouveaux contrats significatifs, au lancement de nouveaux services ou à une modification de la politique de distribution de dividendes.

Le fait de détenir une telle information n'est pas condamnable en soi. C'est son utilisation, directement ou indirectement, en contravention de la réglementation applicable qui l'est. Cela constitue un délit d'initié.

Une manipulation de marché est le fait pour toute personne :

- de réaliser une opération, de passer un ordre ou d'adopter un comportement :
 - qui donne ou est susceptible de donner des indications trompeuses sur l'offre, la demande ou le cours d'instruments financiers de la Société ; ou
 - qui fixe ou est susceptible de fixer le cours d'un ou plusieurs instruments financiers à un niveau anormal ou artificiel ;
- d'effectuer des opérations, de passer des ordres ou d'adopter un comportement qui affecte le cours d'un instrument financier, en ayant recours à des procédés fictifs ou toute autre forme de tromperie ou d'artifice ;
- de diffuser par tout moyen des informations fausses ou trompeuses sur les perspectives ou la situation de Patrimoine & Commerce ou sur l'offre, la demande ou le cours d'un instrument financier ou des informations qui fixent ou sont susceptibles de fixer le cours d'un instrument financier à un niveau anormal ou artificiel.

II - POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le fait pour un mandataire social d'avoir accès à des informations privilégiées a pour conséquence de le contraindre : à respecter les règles générales de confidentialité prévues par Patrimoine & Commerce (1), à s'abstenir de réaliser certaines opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce, (2) à déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à Patrimoine & Commerce certaines opérations lorsqu'elles sont réalisées (3).

Confidentialité

Les mandataires sociaux sont tenus à une obligation générale de secret professionnel et de confidentialité (cf. point 7 de l'annexe 1 — Charte de membre du Conseil de surveillance). La communication non autorisée d'information privilégiée, même à des membres de la famille, est strictement interdite. De telles diffusions d'informations sont susceptibles d'entraîner la réalisation d'opérations répréhensibles sur les instruments financiers de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, toute communication à la communauté financière, y compris à la presse, doit être faite par l'intermédiaire des représentants autorisés de Patrimoine & Commerce ou avoir été préalablement autorisée par la Gérance de Patrimoine & Commerce.

Si, nonobstant leur devoir de confidentialité, les mandataires sociaux venaient à partager une information privilégiée avec des personnes extérieures à Patrimoine & Commerce, ils doivent prendre toutes mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes auxquelles ils ont communiqué l'information ne réalisent pas ou ne tentent pas de réaliser des opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce.

Obligation d'abstention

Principe

En cas de détention d'une information privilégiée, il est interdit à tout mandataire social d'acquérir (donc d'acheter, de souscrire ou échanger), de vendre, ou de tenter d'acquérir ou de vendre, des instruments financiers dont le cours peut être influencé par une information privilégiée, de communiquer cette information à des tiers en dehors du cadre professionnel, ou de recommander à des tiers d'acheter ou de vendre ces mêmes instruments financiers sur la base de cette information. Les interdictions légales que les mandataires sociaux doivent respecter sont résumées à la section I. — Résumé du cadre juridique.

La réalisation sur des instruments financiers de la Société n'est à nouveau autorisée qu'après que l'information privilégiée aura été rendue publique.

De même, la réalisation d'une ou plusieurs opérations susceptibles de constituer une manipulation de marché est interdite à tout moment, à toute personne, et donc aux mandataires sociaux de la Société.

En dehors de cette situation d'initié et de la manipulation de marché, il est en outre interdit aux mandataires sociaux de réaliser une ou plusieurs opérations sur les instruments financiers de la Société aux cours de certaines périodes précisées ci-après.

Périodes d'abstention complémentaires

Outre les cas d'événements ou décisions majeurs constitutifs d'une information privilégiée, les mandataires sociaux ne peuvent pas réaliser :

- d'opérations sur des instruments financiers de la Société pendant la période allant d'un mois avant la date prévue de la publication du communiqué de presse des résultats annuels ou semestriels, jusqu'au lendemain de la publication dudit communiqué de presse.
- des opérations d'achat ou de vente (ou opération à terme) de titres d'une société cotée que Patrimoine & Commerce ou ses filiales projeterait d'acquérir, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix jours de bourse suivant l'annonce publique de l'acquisition.

Déclaration des opérations effectuées sur les titres de Patrimoine & Commerce

Principe

Toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de Patrimoine & Commerce et les personnes ayant un lien étroit avec elles, doivent déclarer à l'AMF les opérations qu'elles effectuent sur les actions de la Société et sur les instruments financiers qui leur sont liés, y compris les opérations à terme, selon des modalités prévues au règlement général de l'AMF.

Personnes concernées, devant déclarer

Il s'agit des mandataires sociaux, ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces derniers.

Il s'agit :

- du conjoint non séparé de corps ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité
- des enfants sur lesquels le dirigeant exerce l'autorité parentale ou résident chez lui habituellement ou en alternance ou dont il a la charge effective et permanente,
- de tout autre parent ou allié résident au domicile du dirigeant depuis au moins un an à la date de la transaction concernée,
- de tout personne morale ou entité, autre que l'émetteur et :
 - dont la direction, l'administration ou la gestion est assurée par le dirigeant ou par une personne qui lui est étroitement liée et agissant dans l'intérêt de l'une de ces personnes (exemple : une opération réalisée dans l'intérêt du dirigeant sur les titres de l'émetteur par une société dont le dirigeant est membre du conseil),
 - qui est contrôlée, directement ou indirectement, par le dirigeant ou par une personne ayant des liens étroits avec le dirigeant (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant de l'émetteur détient plus de 50 % du capital),
 - qui est constituée au bénéfice du dirigeant ou d'une personne qui lui est étroitement liée,
 - pour laquelle le dirigeant ou une personne qui lui est étroitement liée bénéficie au moins de la majorité des avantages économiques (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant est le principal fournisseur).

Nature des opérations sous surveillance

Il s'agit de toute acquisition, cession, souscription ou échange de titres de Patrimoine & Commerce.

En revanche, cette **obligation** déclarative **ne s'applique pas**, notamment :

- lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur au montant fixé par l'AMF qui est actuellement de 20 000 euros. En revanche, dès que le montant cumulé des opérations réalisées devient supérieur à 20 000 euros, la personne concernée est alors tenue de déclarer l'ensemble des opérations réalisées et qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration en raison de la dispense précitée.

Déclaration

Il revient à chacune des personnes soumises à l'obligation déclarative de transmettre sa déclaration à l'AMF dans les 3 jours ouvrés qui suivent la réalisation de la transaction.

Les déclarations doivent être saisies et transmises à l'AMF uniquement via un extranet sécurisé appelé Onde :

<https://onde.amf-france.org/RemiseInformationEmetteur/Client/PTRemiseInformationEmetteur.aspx>

La déclaration doit également être adressée à la Société.

La déclaration ne fait pas l'objet d'un examen par l'AMF avant d'être publiée. Elle est établie sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Les personnes concernées peuvent confier à leur teneur de compte (l'établissement auprès duquel les titres sont déposés) le soin de procéder aux déclarations requises.

Mise au nominatif

Les mandataires sociaux et les personnes ayant des liens personnels étroits avec l'un d'eux sont tenus de mettre au nominatif toutes les actions de Patrimoine & Commerce qu'ils détiennent.

Titres concernés

Les titres concernés sont :

- les actions de la Société,
- les obligations émises par la Société, et
- les instruments dérivés ou autres instruments liés à ces actions ou obligations.

Obligations de Patrimoine & Commerce

Le rapport de gestion présenté à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires devra présenter un état récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et par leurs proches, au cours du dernier exercice.

10.3.6 Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective

Les réunions du Conseil peuvent dans les conditions légales et réglementaires applicables et conformément au présent règlement intérieur avoir lieu par voie de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil et garantissant leur participation effective.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. A défaut, les membres du Conseil concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou télécommunication des membres du Conseil concernés.

Le procès-verbal de la séance du Conseil doit indiquer le nom des membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une télécommunication lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues respectivement aux articles L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, à savoir :

- i. l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, et
- ii. l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

Les membres du Conseil ayant participé à une ou plusieurs séances du Conseil par visioconférence devront en tout état de cause au moins une fois par an, signer le registre de présence au Conseil avec la mention « présent par moyen de visioconférence » qui aura été portée par le secrétaire sur le registre en face de leur nom.

Le membre du Conseil qui participe à une séance du Conseil par moyen de visioconférence, télécommunication ou télétransmission s'engage à obtenir l'accord préalable du président sur la présence de toute personne dans son environnement qui serait susceptible d'entendre ou de voir les débats conduits au cours du Conseil. Cette disposition s'applique également pour les conversations téléphoniques passées ou reçues par chacun des participants.

10.4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	8	9	116
1.1 Noms et fonctions des personnes responsables des informations	8	9	116
1.2 Déclaration des personnes responsables	8	7	115
1.3 Déclaration ou rapport d'expert	8	2	112
1.4 Informations provenant des tiers	8	2	112
1.5 Déclaration de l'autorité compétente			1
2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES			
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux	8	8	115
2.1 Noms et adresses des contrôleurs légaux	8	8	115
2.2 Changements de contrôleurs légaux pendant la période de référence			
3 FACTEURS DE RISQUE			
3.1 Facteurs de risque propres	4		44
4 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR			
4.1 Raison sociale et nom commercial	8	1.1	110
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement	8	1.1	110
4.3 Date de constitution et durée de vie	8	1.1	110
4.4 Informations (siège social, forme...)	8	1.1	110
5 APERÇU DES ACTIVITÉS			
5.1 Principales activités	1	1	10
5.2 Principaux marchés		N/A	N/A
5.3 Événements importants dans le développement des activités	1	2	13
5.4 Stratégie et objectifs	1	1.1	10
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		N/A	N/A
5.6 Position concurrentielle	1	5.2	17
5.7 Investissements			
5.7.1 Investissements importants réalisés	1	2.2.1	13
5.7.2 Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1	4	17
5.7.3 Coentreprises et participations significatives	5	8.4	70
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	9	2	120
6 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE			
6.1 Description sommaire et organigramme du Groupe	1	1.4	17
6.2 Liste des filiales importantes	2	1.2	20
7 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTAT			
7.1 Situation financière			
7.1.1 Analyse de l'évolution et résultat des activités	2	2	26
7.1.2 Évolution future probable des activités de l'émetteur et activités en matière de R&D	1	5	17
7.2 Résultats d'exploitation	2	2	26
7.2.1 Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	2	2	26
7.2.2 Explication des changements importants du chiffre d'affaires	2	2	26
8 TRÉSORERIE ET CAPITAUX			
8.1 Information sur les capitaux	5	2.5	58
8.2 Flux de trésorerie	2	4	32
8.3 Besoins de financement et structure de financement	2	3.3	29
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	2	3.5	32
8.5 Sources de financement attendues	2	3.4	32
9 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE			
9.1 Environnement réglementaire	8	3	114
10 INFORMATION SUR LES TENDANCES			
10.1 Principales tendances récentes et changement significatif de performance financière depuis la fin du dernier exercice	1	5	17

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
10.2 Tendances et incertitudes susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1	5	17
11 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE			
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	2	6	32
11.2 Principales hypothèses	2	6	32
11.3 Déclaration de comparabilité aux informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	2	6	32
12 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE			
12.1 Composition des organes d'administration, de direction ou de surveillance	3	1 & 2	34
12.2 Conflits d'intérêts arrangements, accords et restrictions au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale,	3	3	41
13 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES			
13.1 Rémunérations et avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration et de direction	10	1.1.2	149
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	10	1.1.2	149
14 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION			
14.1 Date d'expiration des mandats en cours	3	1.1	34
14.2 Contrats de services prévoyant l'octroi d'avantages	3	3.2	41
14.3 Informations sur les Comités d'audit et de rémunération	10	3	171
14.4 Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3	1.5	40
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise		N/A	
15 SALARIÉS			
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	9	2.1	120
15.2 Participations et stock options des membres des organes d'administration et de direction	3	5	42
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		N/A	
16 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES			
16.1 Actionnaire détenant plus de 5 % du capital	8		110
16.2 Existence de droits de vote différents	8	1.2	110
16.3 Contrôle de l'émetteur	8	1.3	110
16.4 Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de l'émetteur	8	4.3	114
18 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR			
18.1 Informations financières historiques	5 & 6		
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		N/A	
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	5 & 6	9 & 7	
18.4 Informations financières pro forma	5	4	62
18.5 Politique en matière de dividendes	7	2.1	104
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	8	5	115
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	1	5.3	17
19 INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES			
19.1 Capital social			
19.1.1 Capital social émis et nombre d'actions	7	3	104
19.1.2 Actions non représentatives du capital	7	3	104
19.1.3 Actions détenues par l'émetteur et ses filiales	7	3	104
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6	1.1.2	149
19.1.5 Droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital		N/A	
19.1.6 Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option		N/A	
19.1.7 Historique du capital	7	3.7	
19.2 Acte constitutif et statuts			
19.2.1 Registre et objet social	7	1.2.1	103
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions.	10	1.2.4	131
19.2.3 Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	7	1.3	103
20 CONTRATS IMPORTANTS			
20.1 Contrats importants	8	4	114
21 DOCUMENTS DISPONIBLES			
21.1 Documents disponibles	8	10	116

10.5. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement général de l'AMF.

Titres	Chapitre	Paragraphe	Page
1 Comptes annuels	6		87
2 Comptes consolidés	5		53
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		19
3.2 Chiffres clés	1	3	15
3.3 Facteurs de risques	4		43
3.4 Indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise	4	2.2.5	51
3.5 Tableau des délégations de compétence en cours accordées à la Gérance dans le domaine des augmentations du capital	7		101
3.6 Informations concernant le capital et les droits de vote			
3.6.1 Structure du capital	7	1.1.1	102
3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions	7		101
3.6.3 Franchissements de seuils notifiés	7	1.1.3	102
3.6.4 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7		101
3.6.5 Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel		N/A	N/A
3.6.6 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote	7	1.5	104
3.6.7 Règles applicables à la nomination des mandataires sociaux	8		109
3.6.8 Pouvoirs de la Gérance, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	3		33
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	104
4. Personnes responsables			
4.1 Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8	9	116
4.2 Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8	7	115
5. Rapports des contrôleurs légaux			
5.1 Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	6	7	98
5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5	9	84



PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 138 365 100 €
Siège social : 7-9, rue Nationale – 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre