

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

incluant le Rapport
financier annuel



La foncière spécialiste
des Retail
parks low cost
en France



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.groupeduval.com

SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	9	6	COMPTES SOCIAUX ANNUELS	101
1.1	Présentation de la Société	10	6.1	Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2025	102
1.2	Faits marquants survenus au cours de la période	13	6.2	Faits significatifs	103
1.3	Chiffres clés	15	6.3	Règles et méthodes comptables	105
1.4	Principaux investissements de la société en cours de négociation depuis le 1 ^{er} janvier 2026	17	6.4	Informations complémentaires	108
1.5	Tendances	17	6.5	Annexes aux comptes sociaux annuels	109
			6.6	Date des dernières informations financières	118
			6.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	118
2	REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ	19	7	ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL	123
2.1	Activités des principales filiales	20	7.1	Informations relatives au capital	124
2.2	Commentaires sur les résultats consolidés	28	7.2	Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	133
2.3	Structure du bilan	30	7.3	Capital social	133
2.4	Flux de trésorerie	35	7.4	Pactes d'actionnaires	137
2.5	Événements postérieurs au 31 décembre 2025	35	7.5	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	137
2.6	Prévision ou estimation du bénéfice	36			
2.7	Lutte contre l'évasion fiscale	36	8	INFORMATIONS SÉLECTIONNÉES	139
2.8	Actions de la Société visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale	36	8.1	Informations relatives à la Société	140
2.9	Actions de la Société visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label « employeur partenaire de la démocratie locale »	37	8.2	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	142
			8.3	Environnement réglementaire	144
3	GOVERNANCE D'ENTREPRISE	39	8.4	Contrats importants	144
3.1	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	40	8.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage	144
3.2	Déclarations concernant les mandataires sociaux	#RE F	8.6	Recherche et développement, brevets et licences	145
3.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	49	8.7	Déclaration du responsable du document d'enregistrement universel	145
3.4	Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	50	8.8	Responsable du contrôle des comptes	146
3.5	Intérêts des salariés dans le capital social	50	8.9	Responsables de l'information financière	146
3.6	Opérations avec les apparentés	50	8.10	Documents accessibles au public	146
4	FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES	51	9	RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE	147
4.1	Tableau de synthèse des risques avec impact et probabilité	52	9.1	Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail	149
4.2	Présentation détaillée des risques	53	9.2	Stratégie RSE 2025 - 2030	151
5	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025	63	10	RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	165
5.1	Introduction	64	10.1	Rapport sur le gouvernement d'entreprise	166
5.2	États financiers	65	10.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	222
5.3	Notes annexes à l'information financière consolidée	69	10.3	Règlement intérieur du Conseil de surveillance	229
5.4	Principales méthodes comptables du Groupe	73	10.4	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	242
5.5	Gestion des risques financiers	78	10.5	Table de concordance du Rapport financier annuel	244
5.6	Segment opérationnel	79			
5.7	Estimations et jugements comptables déterminants	80			
5.8	Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie	81			
5.9	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels	97			

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

incluant le Rapport financier annuel

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 20 mars 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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



Message de la Gérance



Éric Duval



Pauline Boucon Duval

“ Nos solides résultats confirment la pertinence de notre modèle de croissance durable et responsable et nous permettent de proposer un dividende en hausse pour l'exercice 2025. ”

Éric Duval

Patrimoine & Commerce affiche de solides performances et poursuit l'optimisation stratégique de son portefeuille d'actifs. En intégrant la transition énergétique au cœur de notre modèle — notamment par le déploiement de bornes de recharge et de projets photovoltaïques — nous assurons une croissance durable et responsable. Ce socle financier sain, combiné à la résilience de notre activité, nous permet de

proposer un dividende de 1,40 € par action, en hausse de + 3,7 % par rapport à l'exercice précédent. Cette décision confirme la pérennité de notre politique de distribution et notre pleine confiance dans nos perspectives de développement.

La Gérance

La première foncière de retail parks low cost en France



76

retails parks

5

galeries commerciales

1

bâtiment tertiaire

Un acteur de taille critique



82
actifs



909 M€
de patrimoine ⁽¹⁾

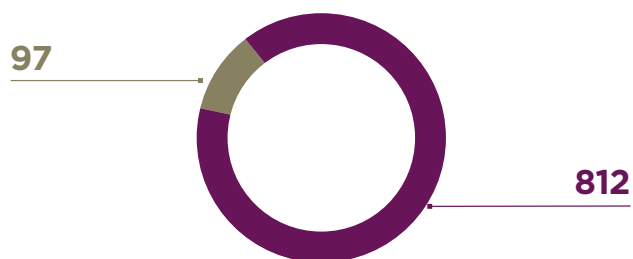


561 000
m² de surface



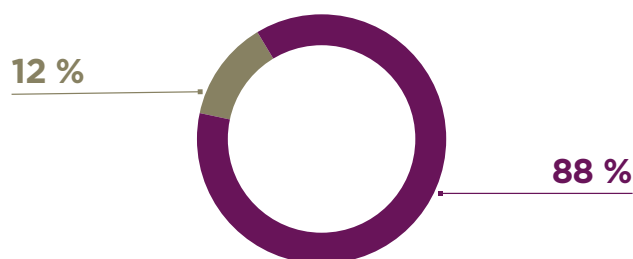
7,5 %
de taux de capitalisation ⁽²⁾

RÉPARTITION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾
en M€



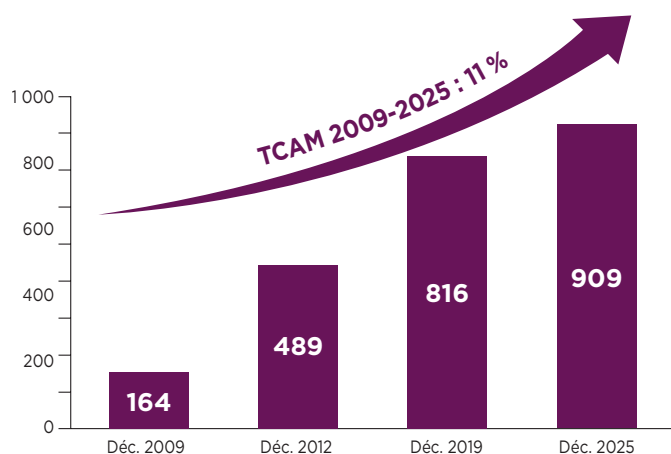
- Retail park
- Galerie commerciale/pied d'immeuble/bureaux

RÉPARTITION DES SURFACES



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

VALEUR DU PATRIMOINE ⁽¹⁾
en M€



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

(2) Pour la définition du taux de capitalisation, cf. paragraphe 2.3.2 ci-dessous

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

LOYERS BRUTS

57,6 M€
(+ 9,4 % vs 2024,
+ 3,2 % à périmètre constant)

LOYERS NETS

52,9 M€
(+ 7,9 % vs 2024)

ANR⁽¹⁾

498,0 M€
(+ 4,1 % vs 2024)

FFO⁽²⁾

33,4 M€
(+ 8,8 % vs 2024)

DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 11 JUIN 2026

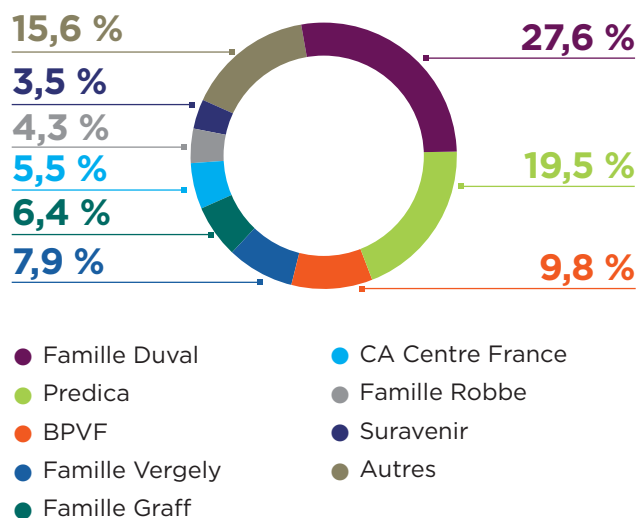
1,40 €
(+ 3,7 % vs 2024)

(1) Pour les modalités de calcul de l'ANR, cf. 2.3.1 ci-dessous.

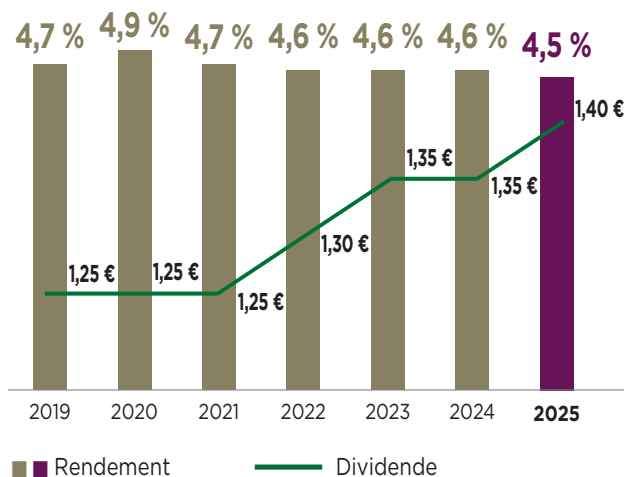
(2) Le FFO correspond au résultat net récurrent présenté en 2.2.7 ci-dessous.

Une SIIC cotée sur Euronext Paris

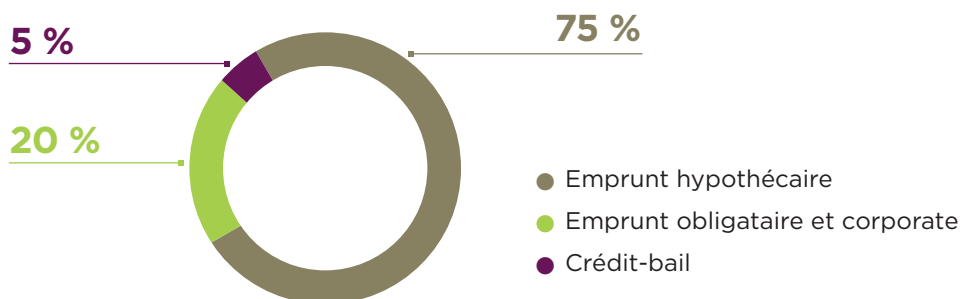
RÉPARTITION DU CAPITAL au 31 décembre 2025



DIVIDENDE ET RENDEMENT SUR ANR



RÉPARTITION DE LA DETTE au 31 décembre 2025



31,4 €

ANR par action



42,7 %

de ratio d'endettement (LTV)



1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

1.1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

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

1.2.1	Activité de la Société	13
1.2.2	Activité patrimoniale	14
1.2.3	Activité locative	14

1.3 CHIFFRES CLÉS

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 2026

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 holding d'investissement immobilier cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris (compartiment B) détenant au travers de sociétés dédiées dont elle est animatrice un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales.

La gouvernance de Patrimoine et Commerce se réfère au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021 (le « Code MiddleNext ») lequel peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

1.1 Présentation de la Société

1.1.1 Activité

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

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

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

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

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

Patrimoine & Commerce maintient ses objectifs :

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

1.1.2 Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 561 000 m² pour une valeur de 893,9 millions d'euros.

Les actifs de commerces en exploitation représentent 99,1 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 886,0 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, Picard, Marie Blachère etc.), équipement de la personne (H&M, Chaussea, Kiabi, C&A, etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, Véloland, Décathlon, Intersport, Aubert, Maxitoys, etc.), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.) et discount (Stokomani, Foir'Fouille, Leader Price, Action, Aldi, Centrakor, Gifi, etc.).

Les actifs en cours de construction (projets de promotion en développement) représentent une valeur de 7,9 millions d'euros, soit 1,8 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/25
Actifs en exploitation	881 813
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	7 907
Immeubles de placement	889 720
Actifs en exploitation	4 200
Actifs en cours de construction	-
Actifs destinés à être cédés	4 200
Total	893 920
Actifs en exploitation	886 013
Actifs en cours de construction	7 907
Total	893 920

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

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

1.1.3 Organisation opérationnelle

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

La gouvernance de la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021 (le « Code MiddleNext ») lequel peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

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

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

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

Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du présent document, de 13 membres dont 9 indépendants.⁽¹⁾

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

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

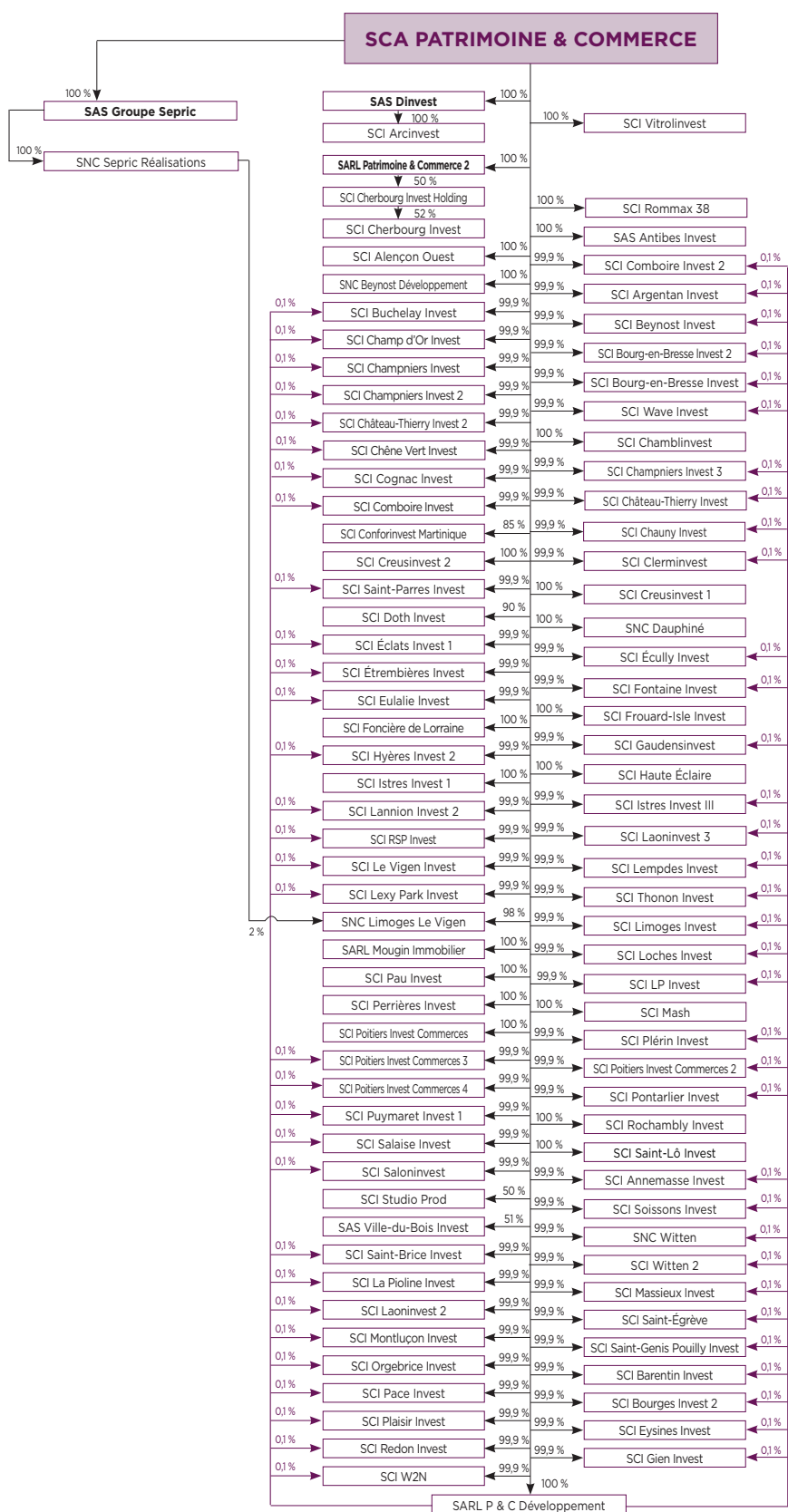
La Société et Groupe Duval sont liées par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (voir point 10.2) et au point 5.8.30 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

Le Conseil de surveillance de la Société a mis en place plusieurs mesures visant à éviter tout risque de conflit d'intérêts (voir point 3.3.1).

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) Cf développements au point 7.3.1 du présent document

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 2025, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 30 juillet 2025, d'un ensemble immobilier à Plérin (22) pour une superficie totale d'environ 4 500 m², et a continué ses investissements sur la construction de deux nouvelles cellules à Wittenheim (68) et de deux nouvelles cellules à Lempdes (63). La société a également fait l'acquisition, le 11 décembre 2025, d'une friche industrielle à restructurer à Massieux (01) en vue d'y développer un ensemble commercial. Enfin, la société a pris livraison de la deuxième tranche du programme de Champniers. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 16,9 millions d'euros sur l'exercice 2025.

1.2.1.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce a cédé deux actifs non stratégiques :

- un actif commercial à Limoges Le Vigen (87), cédé le 13 février 2025 ;
- un parking à Salon-de-Provence (13), cédé le 17 décembre 2025.

Le montant total de ces cessions s'élève à 11,2 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.1.3 Secteur exonéré SIIC

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du portefeuille immobilier intègre le périmètre SIIC.

1.2.1.4 Opérations sur le capital de la Société

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

Il est rappelé qu'en application des articles L22-10-64 et suivant du Code de commerce, et du Règlement n° 596/2014, l'Assemblée générale du 8 juin 2023, dans sa 16^e résolution, l'Assemblée générale du 13 juin 2024, dans sa 15^e résolution, et l'Assemblée générale du 12 juin 2025 dans sa 18^e résolution avaient autorisé la gérance à faire racheter par la Société ses propres actions, notamment en vue de leur annulation.

• Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2023

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 9 novembre 2023 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 13 novembre 2023 et s'est terminé le 13 novembre 2024 par le rachat autorisé de 49 064 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 20,4309 euros.

• Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2024

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 13 novembre 2024 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 14 novembre 2024 et s'est terminé le 14 novembre 2025 par le rachat autorisé de 48 441 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 23,1514 euros.

• Réduction de capital

Par décision en date du 18 décembre 2025, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 29^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, à l'annulation des 97 505 actions acquises, représentant environ 0,61 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève, suite à cette réduction de capital, à 158 749 530 euros, divisé en 15 874 953 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue (i) de leur annulation et (ii) d'être remises dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions

Le 19 décembre 2025, la Société a confié à Rothschild & Co Martin Maurel un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 120 000 actions, soit environ 0,76 % du capital de la Société comme suit :

- 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce suivant décisions de la gérance le 12 juin 2025 sur délégation de la 28^e résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2025,

- Puis, sous condition suspensive de l'attribution d'une nouvelle tranche d'actions gratuites par la Gérance, 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce,
- Et/ou 60 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur annulation.

Ce mandat a débuté le 19 décembre 2025 et prendra fin le 12 décembre 2026.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 18^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 19 décembre 2025.

c) Augmentations de capital par émission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Prestimmo, de SMA BTP et de SMAVIE BTP.

Le 18 décembre 2025, la Société a annoncé la convocation d'une assemblée générale devant se tenir le 11 février 2026 aux fins de décider trois augmentations de capital, d'un montant total de 12 295 080 euros, portant le capital social de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Ces augmentations de capital sont réservées à :

- Prestimmo, filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, pour 819 672 actions nouvelles, d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant pour sigle S.M.A.B.T.P pour 245 902 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP) pour 163 934 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action.

Le prix de souscription des actions nouvelles a été fixé à 24,40 euros par action, prime d'émission comprise, soit une prime d'émission de 14,40 euros par action, représentant un prix total de souscription de 29 999 995,20 euros.

L'Assemblée générale extraordinaire du 11 février 2026 a décidé ces augmentations de capital. La gérance a constaté, le 16 février 2026, la souscription par S.M.A.B.T.P et SMAVIE BTP aux augmentations de capital qui leur étaient réservées. Au contraire, Prestimmo a indiqué qu'elle ne serait pas en mesure de souscrire à l'augmentation de capital qui lui était réservée.

1.2.2 Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2025 ont été les suivants :

1.2.2.1 Acquisitions et projets

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

- d'un actif immobilier, le 30 juillet 2025, situé à Plérin (22). Cet ensemble immobilier est constitué de 3 cellules commerciales sur une superficie d'environ 4 500 m².
- d'une friche industrielle à restructurer, le 11 décembre 2025, situé à Massieux (01), en vue d'y développer ensemble commercial.

La société a également continué ses investissements sur la construction de deux nouvelles cellules à Wittenheim (01), et de deux nouvelles cellules à Lempdes (63). Le montant global de ces investissements s'est élevé à 16,9 millions d'euros sur l'exercice 2025.

1.2.2.2 Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce a cédé deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'un actif à Limoges Le Vigen (87), cédé le 13 février 2025 et d'un parking à Salon de Provence (13), cédé le 17 décembre 2025. Ces cessions représentent un montant total de 11,2 millions d'euros.

1.2.3 Activité locative

L'activité locative a été soutenue sur l'exercice avec la signature de 106 baux (64 nouveaux baux et 42 renouvellements), pour un montant total, sur une base annuelle, de 8,9 millions d'euros de loyers bruts.

Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95,6 % sur la base des loyers et le taux de recouvrement des loyers à 99 %.

1.3 Chiffres clés

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2025 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2024 (12 mois).

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2025 figurent au paragraphe 5 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés y afférent au paragraphe 5.9.

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

- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2024 et clos le 31 décembre 2024, 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 21 mars 2025 ; et
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023 et clos le 31 décembre 2023, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 mars 2024.

1.3.1 Bilan simplifié

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Immeubles de placement (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	889 720	883 076
Impôts différés actifs et passifs	340	427
Endettement net retraité ⁽²⁾	(385 516)	(387 273)
Autres (net)	3 375	(6 699)
Minoritaires	(9 871)	(11 043)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	498 048	478 488
Capitaux propres	507 919	489 531

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

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

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

1.3.2 Endettement net retraité

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Emprunts obligataires	35 000	30 000
Emprunts bancaires	357 384	353 677
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	20 270	26 654
Passifs locatifs	4 594	4 618
Intérêts courus	1 926	1 892
Instruments de couverture (juste valeur)	(358)	(206)
Trésorerie et découverts bancaires	(19 486)	(18 807)
Comptes courants actifs et passifs	(13 815)	(10 555)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	-	-
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	-	-
TOTAL	385 516	387 274

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

1.3.3 Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24	Var. vs 31/12/24
Revenus locatifs	57 573	52 691	4 882
Charges nettes sur immeubles	(4 638)	(3 618)	(1 020)
Loyers nets	52 935	49 073	3 862
Marge brute immobilière	-	1 808	(1 808)
Charges d'exploitation	(6 506)	(5 805)	(701)
Résultat opérationnel courant	46 429	45 076	1 353
Autres produits et charges opérationnels	(203)	(1 543)	1 340
Variation de juste valeur des immeubles	(2 318)	2 080	(4 398)
Résultat des sociétés mises en équivalence	10 344	8 437	1 907
Résultat opérationnel	54 252	54 050	202
Résultat financier	(12 960)	(13 120)	160
Impôts sur les résultats	(348)	(163)	(185)
Résultat net	40 944	40 767	177
dont part du Groupe	41 942	40 965	977

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2024 - 12 mois	52 610	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 686	n.a
Impact des cessions d'actifs	(374)	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 636	3,2 %
31/12/2025 - 12 mois	57 559	9,4 %

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 31/12/25	12 mois 31/12/24
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	46 910	43 558
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 192)	444
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 718	44 002
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(9 859)	(28 604)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(34 180)	(24 528)
Variation de trésorerie	679	(9 130)
Trésorerie d'ouverture	18 807	27 937
Trésorerie de clôture	19 486	18 807
Variation de trésorerie	679	(9 130)

1.3.5 Ratios et indicateurs financiers

	31/12/25	31/12/24
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	42,7 %	43,1 %
ANR hors droits par action (en euros) ⁽²⁾	31,33	30,1
Ratio ICR ⁽³⁾	3,65	3,70
Taux d'occupation ⁽⁴⁾	95,6 %	95,4 %

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

(2) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'action dilué au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024.

(3) L'ICR (« interest coverage ratio ») est un indicateur de couverture des intérêts financiers par la capacité d'autofinancement.

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

1.4 Principaux investissements de la société en cours de négociation depuis le 1^{er} janvier 2026

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 2025.

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

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

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

Les facteurs économiques peuvent être maîtrisés de plusieurs manières :

- Le passage progressif de l'indexation des loyers de l'indice du coût de la construction (ICC) à l'indice des loyers commerciaux (ILC) a engendré des variations plus mesurées de l'indexation des loyers. En effet, l'ILC est un indice composite dont les variations sont beaucoup moins fluctuantes que l'ICC.
- L'activité de Patrimoine & Commerce est étroitement corrélée à la consommation. Pour encadrer ce risque potentiel, la Société s'attache à diversifier géographiquement ses actifs, à ne pas avoir de locataires dominants dans son parc, ainsi qu'à ne pas être trop exposée à un secteur économique. Ainsi aucun locataire ne représente plus de 3,8 % des loyers de la Société.
- Dans l'activité des foncières, la gestion de la dette est prépondérante. Patrimoine & Commerce a fait le choix de structurer majoritairement son endettement sur des emprunts longs, à taux fixes (ou variables couverts) et avec amortissement sur la durée du crédit. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 %, par rapport à la valeur de ses actifs.
- La gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'audit, d'un Comité des rémunérations, d'un Comité d'investissement et d'un Comité sur la responsabilité sociale/sociétale et environnementale. Ces quatre Comités sont présidés par des membres indépendants du Conseil de surveillance.

(ii) Effets de marché

Pour ce qui est des taux de rendement des actifs commerciaux, le taux de rendement moyen du portefeuille de la Société est à 7,5 %, sensiblement au-dessus du marché. La sélection des actifs présentés au Comité d'investissement répond à cette stratégie d'achat d'actifs à haut rendement associé à des loyers raisonnables. Il en résulte pour nos preneurs un taux d'effort (ratio loyer sur chiffre d'affaires du locataire) modéré qui permet de minimiser le nombre de défaillances de locataires.

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé est à 95,6 % au 31 décembre 2025, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille, basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 91 % 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 (9 % 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 2026.

1.5.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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



2 REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20	2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025	35
2.1.1 Description du Groupe	20		
2.1.2 Filiales et sous-holding	20	2.6 PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	36
2.1.3 Filiales immobilières	20	2.7 LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE	36
2.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	28	2.8 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ VISANT À PROMOUVOIR LE LIEN ENTRE LA NATION ET SES FORCES ARMÉES ET À SOUTENIR L'ENGAGEMENT DANS LES RÉSERVES DE LA GARDE NATIONALE	36
2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets	28		
2.2.2 Charges de structure	29	2.9 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ VISANT À PROMOUVOIR L'ENGAGEMENT DES CITOYENS DANS LA DÉMOCRATIE LOCALE ET, LE CAS ÉCHÉANT, LE BÉNÉFICE DU LABEL « EMPLOYEUR PARTENAIRE DE LA DÉMOCRATIE LOCALE »	37
2.2.3 Résultat opérationnel	29		
2.2.4 Résultat financier	29		
2.2.5 Impôt	29		
2.2.6 Résultat net	29		
2.2.7 Résultat net récurrent	29		
2.3 STRUCTURE DU BILAN	30		
2.3.1 Actif net réévalué	30		
2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	31		
2.3.3 Endettement financier	32		
2.3.4 Sources de financement attendues	35		
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	35		
2.4 FLUX DE TRÉSORERIE	35		

2.1 Activités des principales filiales

2.1.1 Description du Groupe

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 99 sociétés, à savoir :

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

Au cours de l'exercice 2025, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Transmission universelle de patrimoine de la SCI Gaillinvest au profit de la SCA Patrimoine & Commerce
- Création des SCI Chêne Vert Invest et Hyères Invest 2

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 2025.

2.1.2 Filiales et sous-holding

SAS DINVEST

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

SARL P & C DÉVELOPPEMENT

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

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

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

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 50 % en relation avec le centre commercial Les Eléis à Cherbourg, dont elle détient 52 %.

SAS GROUPE SEPRIC

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

2.1.3 Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

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

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

SCI ANNEMASSE INVEST

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

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

SAS ANTIBES INVEST

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

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

SCI ARCINVEST

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

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

SCI ARGENTAN INVEST

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

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

SCI BARENTIN INVEST

La société Barentin Invest donne en location un actif de 1 060 m², composé d'un bâtiment, situé au Barentin (61), exploité par l'enseigne Poltonsofa.

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

SCI BEYNOST INVEST

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

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

SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT

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

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

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

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

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

SCI BOURGES INVEST 2

La société Bourges Invest 2 Invest donne en location à l'enseigne King Jouet un actif commercial de 1 000 m² de plain-pied, à usage de magasin de jouets située à Bourges (18) au sein de la ZAC les vignobles Basses Chappes.

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

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

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

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

SCI BUCHELAY INVEST

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

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

SCI CHAMP D'OR INVEST

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

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

SCI CHAMPNIERS INVEST

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

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

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

La société Champniers Invest 2 exploite un ensemble commercial composé de 11 cellules commerciales, représentant une surface totale de 10 700 m², situé à l'entrée nord de l'agglomération d'Angoulême (16).

Au cours de l'exercice, la société a pris livraison de l'ensemble immobilier auprès du promoteur.

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

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

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

SCI CHAMBLINVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

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

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

SCI CHAUNY INVEST

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

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

SCI CHÊNE VERT INVEST

La société Chêne Vert Invest donne en location un actif commercial situé à Plérin (22). L'actif composé de trois cellules commerciales pour une surface totale de 4 482 m².

La société a été créée au cours de l'exercice.

SCI CHERBOURG INVEST

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

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

SCI CLERMINVEST

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

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

SCI COGNAC INVEST

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

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

SCI COMBOIRE INVEST

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

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

SCI COMBOIRE INVEST 2

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

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

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

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

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

SCI CREUSINVEST

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

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

SCI CREUSINVEST 2

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

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

SNC DAUPHINE

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

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

SCI DOTH INVEST

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

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

SCI ÉCLATS INVEST 1

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

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

SCI ÉCULLY INVEST

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

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

SCI ÉTREMBIÈRES INVEST

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

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

SCI EULALIE INVEST

La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 123 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 EYSINES INVEST

La société Eysines Invest donne en location un bâtiment de 677 m² composée de deux cellules commerciales située à Eysines (33), près de Bordeaux.

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

SCI FONCIÈRE DE LORRAINE

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

SCI FONTAINE INVEST

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

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

SCI FROUARD-ISLE INVEST

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

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

SCI GAUDENS INVEST

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 12 locaux commerciaux, d'une surface de 6 709 m², situé dans la zone commerciale Europa, sur la commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

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

SCI GIEN INVEST

La société Gien Invest donne en location un bâtiment de 3 225 m² composé de deux cellules commerciales situé à Gien (45) au sein de la Zone de la Boissérie.

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

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

SCI HYÈRES INVEST 2

La société Hyères Invest 2 a été créée sur l'exercice 2025 en vue d'accueillir un projet de promotion à Hyères (83).

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 5 200 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 LA PIOLINE INVEST

La société La Pioline Invest donne en location au sein de deux bâtiments indépendants deux cellules commerciales de 675 m² et 375 m² et 31 places de parking extérieur situées sur la zone d'activités « la Pioline » à Aix-en-Provence (13).

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 LAONINVEST 2

La société Laoninvest 2 donne en location un local commercial de 1 233 m² située au sein de la zone d'activité Romanette à Laon (02) et un parking de 25 places à l'enseigne Action

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

SCI LAON INVEST 3

La SCI Laon Invest 3 donne en location un ensemble mixte de 3 819 m² situé au sein de la ZAC de Chambry (02) composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

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

SCI LEMPDES INVEST

La société Lempdes Invest détient un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 900 m².

Au cours de l'exercice, la société a pris livraison de deux nouvelles cellules commerciales.

SCI LEXY PARK INVEST

La société Lexy Park Invest donne en location un retail park de 11 698 m² situé à Lexy (54) et composé de douze cellules, louées entre autres aux enseignes Brico-Dépôt, Action et Foirfouille.

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

SCI LE VIGEN INVEST

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

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

SCI LIMOGES INVEST

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

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

SNC LIMOGES LE VIGEN

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

Au cours de l'exercice, l'actif immobilier a été cédé.

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 sept actifs commerciaux acquis en 2017, pour une surface totale de 9 311 m². Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Étape et Chenove), ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).

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

SCI MASH

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

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

SCI MASSIEUX INVEST

La société Massieux Invest a été créée sur l'exercice 2024, et a fait l'acquisition au cours de l'exercice d'une friche industrielle à restructurer en vue d'accueillir un ensemble commercial à Massieux (01).

SCI MONTLUÇON INVEST

La société Montluçon Invest donne en location un bâtiment commercial de 1 500 m² composé de deux cellules, situé à Montluçon (03) au sein de la ZAC Saint-Jacques.

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

SARL MOUGIN IMMOBILIER

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

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

SCI ORGEBRICE INVEST

La société Orgebrice Invest donne en location un local commercial de 730 m² située à Orgeval (78) au sein de la zone commerciale Route des Quarante sous.

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

SCI PACE INVEST

La société Pacé Invest donne en location une cellule commerciale de 1 572 m² au sein de la zone commerciale de la Giraudais, à Pacé (35).

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

SCI PAU INVEST

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

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

SCI PERRIÈRES INVEST

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

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

SCI PLAISIR INVEST

La société Plaisir Invest donne en location un local commercial de 1 000 m² situé à Plaisir (78).

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 8 595 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 Commerce 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 Commerce 4 donne en location une cellule située à Poitiers (86) et intégralement louée à Stokomani.

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

SCI PONTARLIER INVEST

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

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

SCI PUYMARET INVEST

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

La société Redon Invest donne en location une cellule commerciale de 1 138 m² à Redon (35) au sud de la ZI de Bringuaud.

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 un bâtiment commercial de 2 100 m², situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au nord-est de la ville de La Rochelle.

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

SCI ROMMAX 38

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

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

SCI RSP INVEST

La SCI RSP Invest (anciennement La Roche Invest) donne en location le retail park « Parc Saint-Paul » situé à Saint-Paul-lès-Romans (26), d'une surface d'environ 20 000 m², composé de 30 cellules commerciales.

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

SCI SAINT-BRICE INVEST

La société Saint-Brice Invest donne en location un ensemble immobilier commercial de 7 371 m² multilocataire « Le Palladium » de plain-pied avec un niveau de sous-sol, composé de 6 cellules, située à Saint-Brice (95).

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

SCI SAINT-EGREVE INVEST

La société Saint-Egrève Invest donne en location deux lots respectivement de 4 855 et 1 295 m² appartenant à un bâtiment au sein d'une zone commerciale située à Saint-Egrève (38)

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

SCI SAINT-GENIS INVEST

La société Saint-Genis Invest a été créée sur l'exercice 2024 en vue d'accueillir un projet de promotion à Saint-Genis-Pouilly (01).

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 SAINT-PARRES INVEST

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

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 3 827 m² à Salaise-sur-Sanne (38).

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

SCI SALON INVEST

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

Au cours de l'exercice, la société a cédé un parking souterrain d'environ 300 places qui faisait partie de l'ensemble immobilier.

SNC SEPRIC RÉALISATIONS

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

SCI SOISSONS INVEST

La SCI Soissons Invest donne en location un retail park de 21 400 m² détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02).

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

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

SCI STUDIO PROD

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

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

SCI THONON INVEST

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

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

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

SCI WAVE INVEST

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

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

SNC WITTEN

La société Witten donne en location un retail park d'une surface d'environ 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 en 2019 est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronosofà. La livraison du projet s'est poursuivie en 2021 avec la mise en service d'un bâtiment, puis en 2023 avec la livraison d'un nouveau bâtiment et en 2025 avec la livraison de deux nouvelles cellules, achevant le programme immobilier.

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 10 577 m² situé à Wittenheim (68), composé de treize 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.

SCI W2N

La société W2N donne en location un ensemble composé de deux bâtiments distincts représentant une surface totale de 5 546 m² au sein de la ZAC Wittenheim - Kingersheim, à Wittenheim (68).

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 2025.

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 2025 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2024 (12 mois).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2025 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées au paragraphe 5 du Document d'enregistrement universel.

2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets

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

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24	Var. vs 31/12/24
Loyers bruts ⁽¹⁾	57 559	52 610	4 948
Droits d'entrée et autres	14	81	(67)
Revenus locatifs	57 573	52 691	4 882
Charges sur immeubles	(18 361)	(16 050)	(2 311)
Refacturation de charges aux locataires	14 306	12 528	1 778
Charges locatives non refacturables	(4 055)	(3 522)	(533)
Autres charges sur immeubles	(583)	(95)	(488)
Loyers nets	52 934	49 073	3 860

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2024 - 12 mois	52 610	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	3 686	n.a
Impact des cessions d'actifs	(374)	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 636	3,2 %
31/12/2025 - 12 mois	57 559	9,4 %

Les loyers bruts sont en hausse de + 9,4 % sur l'exercice 2025. L'évolution est détaillée dans le tableau ci-dessus.

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions des exercices 2024 et 2025 et (ii) une hausse à périmètre constant principalement portée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de + 3,1 % sur la période).

Le taux de refacturation moyen des charges locatives s'établit à 78 % (stable par rapport au 31 décembre 2024).

Au cours de l'exercice 2025, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,6 million d'euros (soit environ 0,9 % du quittance).

2.2.2 Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe et de l'impact du plan d'actions gratuites) par rapport aux loyers bruts s'élève à 12,5 % vs. 13,0 % sur l'exercice 2024.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24	Var. vs 31/12/24
Honoraires comptables et juridiques	(1 179)	(1 045)	(134)
Honoraires divers et services bancaires	(3 935)	(3 434)	(501)
Charges de personnel	(740)	(794)	53
Autres charges, impôts et taxes	(1 329)	(1 552)	223
Total charges de structure	(7 183)	(6 825)	(359)
Charges de structure en % des loyers bruts	12,5 %	13,0 %	

2.2.3 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de + 3,0 % pour s'établir à 46,4 millions d'euros au 31 décembre 2025 et le ratio résultat opérationnel courant comparé aux loyers nets s'établit à 87,7 % (contre 91,9 % en 2024).

Le passage du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel s'élevant à 54,3 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de (2,3) millions d'euros. La variation de la juste valeur des immeubles de placement, en résultat, est marquée par la hausse des droits de mutation votée par les départements (+ 0,5 %).
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact positif de + 10,3 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 13,0 millions d'euros) est essentiellement composé du coût de l'endettement financier net (charge de 12,9 millions d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en diminution de (0,2) %, pour un montant de 13,6 millions d'euros en 2025, équivalent au montant enregistré au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à un endettement moyen supérieur sur l'exercice 2025 comparé à l'exercice 2024, compensé par un coût moyen des opérations de financement en diminution à 2,98 % sur l'exercice (contre 3,12 % en 2024).

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 0,7 million d'euros en 2025.

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

2.2.5 Impôt

Le montant d'impôt s'élève à une charge de - 0,3 million d'euros sur l'exercice 2025, constitué principalement d'une charge d'impôt sur les sociétés et à de la CVAE.

2.2.6 Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2025 s'élève à un bénéfice net de 40,9 millions d'euros – dont 41,9 millions d'euros pour la part du Groupe.

2.2.7 Résultat net récurrent

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24	Var. vs 31/12/24
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	46 498	43 036	3 462
Coût de l'endettement net retraité ⁽¹⁾	(12 880)	(12 191)	(689)
Impôt courant	(257)	(183)	(74)
Résultat net récurrent	33 362	30 663	2 699
Résultat net récurrent dilué par action	2,10 €	1,93 €	0,17 €

(1) Au 31 décembre 2025, le résultat opérationnel courant (46 429 milliers d'euros) est retraité des frais de structure et produits d'exploitation de l'activité de promotion immobilière (- 452 milliers d'euros) et de la charge liée au plan d'actions gratuites mis en place en 2025 (+ 520 milliers d'euros). Le coût de l'endettement net (- 12 895 milliers d'euros) est retraité et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (+ 16 milliers d'euros)

2.3 Structure du bilan

2.3.1 Actif net réévalué

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

L'ANR progresse ainsi de 19,6 millions d'euros, pour s'établir à 498,0 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit une progression de + 4,1 % par rapport à l'ANR au 1^{er} janvier 2025.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1^{er} janvier 2025 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2025 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/25	478 488
Résultat net avant ajustements de valeur	43 448
Variation de la juste valeur des immeubles	(2 318)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(186)
Intérêts minoritaires	998
Versement du dividende	(21 834)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(952)
Actions gratuites attribuées	404
ANR hors droits - 31/12/25	498 048

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025.

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

En milliers d'euros

ANR hors droits - 01/01/25	478 488
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	4 594
Endettement net (y compris passifs destinés à être cédés)	1 758
Autres	12 036
Intérêts minoritaires	1 172
ANR hors droits - 31/12/25	498 048

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	31/12/25	31/12/24
ANR hors droits	498 048	478 488
ANR hors droits par action (en euros) ⁽¹⁾	31,33	30,08
ANR droits inclus ⁽²⁾	557 873	535 437
ANR droits inclus par action (en euros) ⁽¹⁾	35,10	33,66

(1) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'actions dilué au 31 décembre 2025.

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

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

2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2025, 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, pour déterminer la valeur vénale des actifs, Cushman & Wakefield a employé principalement la méthode par capitalisation du revenu, et à titre de recoupement la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie sur certains 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 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 2024 et le 31 décembre 2025, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier passe de 883,1 millions d'euros à 889,7 millions d'euros, soit une hausse de 6,6 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/25	883 076
Acquisitions ⁽¹⁾	18 161
Cessions ⁽²⁾	(6 050)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(3 150)
Effet juste valeur (résultat)	(2 318)
Solde net au 31/12/25	889 720

(1) Dont Massieux 5,3 millions d'euros, Chêne Vert 5,8 millions d'euros, Lempdes 1,7 million d'euros, Witten 1,7 million d'euros

(2) Cession d'un actif à Salon de Provence.

(3) Immeuble à Hénin Beaumont.

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 : 91 %,
- galerie commerciale : 9 %.

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Commerces	889 493	882 853
Bureaux et activité	227	223
Sous-total	889 720	883 076
Actifs destinés à être cédés	4 200	6 250
Total	893 920	889 326

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Commerces	951 153	941 447
Bureaux et activité	243	238
Sous-total	951 396	941 685
Actifs destinés à être cédés	4 511	6 681
Total	955 907	948 366

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

	31/12/25	31/12/24
Min.	6,4 %	6,4 %
Max	12,5 %	12,3 %
Total	7,5 %	7,6 %

Note : Le taux de capitalisation est défini comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille (soit 66 653 K€) et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés et hors constructions au coût (soit 883 132 K€).

Au 31 décembre 2025, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est de 7,5 %.

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 385,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Emprunts obligataires	35 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	357 384	353 677
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	20 270	26 654
Passifs locatifs	4 594	4 618
Intérêts courus sur emprunts	1 926	1 892
Instruments de couverture	-	-
Découverts bancaires	-	71
Comptes courants passifs financiers	9 764	9 345
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-
Total des dettes financières	428 939	426 257
Trésorerie active	19 486	18 878
Instruments financiers actifs	358	206
Comptes courants actifs financiers	23 579	19 899
Total de l'endettement net	385 516	387 274
Dépôts de garanties		
Total de l'endettement net retraité	385 516	387 274

Le capital restant dû (y compris 1,9 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2025 s'élève à 419,2 millions d'euros et se compose ainsi :

- 20,3 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneur) ;
- 358,8 millions d'euros d'emprunts (dont 1,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 35,6 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,6 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 4,6 million d'euros de passif locatif (location simple).

Les principaux événements 2025 à retenir sont :

- le refinancement de l'emprunt corporate d'un montant de 50 millions d'euros ;
- le refinancement de l'emprunt obligataire pour 35 millions d'euros ;
- les tirages sur l'acquisition de l'actif de Plérin Chêne Vert (+ 4,8 millions d'euros) et sur un projet de développement à Massieux (+ 1,2 millions) ;
- le refinancement des actifs de Poitiers 2, Martinique et Alençon pour un montant net global de + 26,3 millions d'euros.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2025 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/25

En milliers d'euros	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	562	0	0	0	0	35 000	35 562
Emprunts bancaires	32 237	58 082	33 687	31 096	79 371	124 280	358 752
Encours de crédit-bail	3 038	3 695	3 267	2 420	2 435	5 412	20 267
Encours de location simple	169	176	182	189	201	3 677	4 594
TOTAL	36 007	61 952	37 135	33 705	82 008	168 368	419 175

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants.

Par ailleurs, six emprunts, représentant un capital restant dû de 113,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, en juin 2024, d'un montant résiduel de 29,0 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 %, condition remplie au 31 décembre 2025, et un ratio LTV < 65 %, condition également remplie au 31/12/2025 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2025, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement d'un montant restant dû au 31 décembre 2025 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 2025 ;
- 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 2025 de 13,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025 ;
- un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail Immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 7,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2025.
- un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 12,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un ratio LTV < 77 % en 2025. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025.
- enfin, un emprunt contracté en décembre 2025 par la SCI Massieux Invest dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier en vue d'un projet de promotion immobilière. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 1,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un ratio LTV < 70 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025.

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

2.3.3.2 Couverture du risque de taux

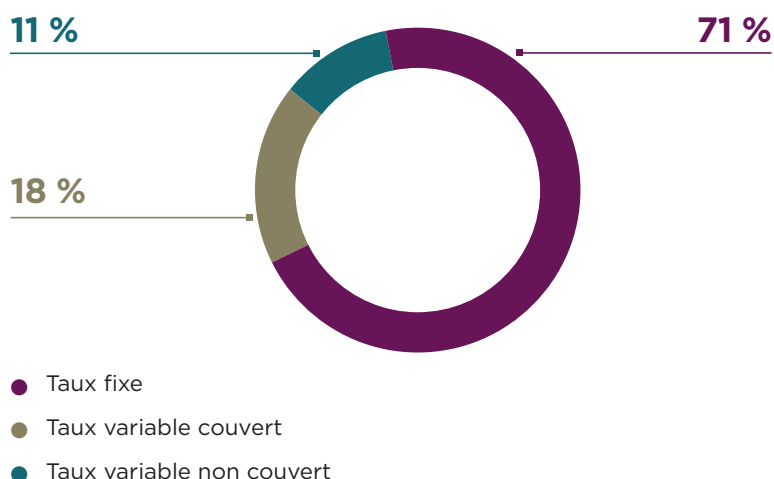
Au 31 décembre 2025, la dette à taux fixe ou variable couverte représentait 89 % du capital restant dû de 418,8 millions d'euros :

- 296,3 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 71 % de la dette ;
- 122,6 millions d'euros, soit 29 % de l'endettement, étaient à taux variable, couvert par des instruments financiers à hauteur de 75,5 millions, soit 62 % de la dette à taux variable.

RISQUE DE TAUX INTÉRÊT AU 31/12/25

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	296 266	122 562	418 829

RÉPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CRÉDIT-BAIL AU 31/12/25



ENDETTEMENT PAR TYPOLOGIE AU 31/12/25

En milliers d'euros	Endettement avant couverture	Effet des couvertures	Endettement après couverture
Passif financier à taux variable	122 562	(75 493)	47 069
Passif financier à taux fixe	296 266	75 493)	371 759
TOTAL	418 829	-	418 829

INSTRUMENTS FINANCIERS

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/25	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/25	CRD au 31/12/24	Taux de référence
CAP	28/06/24	28/06/24	28/06/27	29 022	29 022	29 022	29 822	E3M
TUN	19/02/25	19/02/25	19/02/30	20 000	20 000	25 000	-	
SWAP	19/02/25	19/02/25	19/02/30	20 000	20 000	25 000	-	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	1 411	1 411	1 411	2 344	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	1 744	1 744	1 744	2 329	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	2 272	2 272	10 035	11 147	
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23					E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 044	1 044	1 060	1 180	E3M
Total				75 493	75 493	93 272	96 832	

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	31/12/25	31/12/24
Endettement net retraité ⁽¹⁾	380 922	382 655
dont trésorerie et découverts bancaires	(19 486)	(18 807)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(358)	(206)
Endettement net hors instruments de couverture	381 280	382 861
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	893 920	889 326
RATIO LOAN TO VALUE	42,7 %	43,1 %

(1) Endettement net retraité des passifs locatifs (4,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 au 31 décembre 2024).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (immeubles de Saint-Gaudens et Henin Beaumont).

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

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Endettement net retraité	376 722	376 405
dont trésorerie et découverts bancaires	(23 686)	(25 057)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(358)	(206)
Endettement net hors instruments de couverture	377 080	376 611
Valeur des immeubles (hors droits)	889 720	883 076
RATIO LOAN TO VALUE	42,4 %	42,6 %

(1) Immeubles de Saint-Gaudens et Henin Beaumont.

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

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	47 072	43 662
Coût de l'endettement financier net	(12 895)	(12 192)
Ratio ICR	3,65	3,58

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 31/12/25	12 mois 31/12/24
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	46 910	43 558
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	(2 192)	444
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44 718	44 002
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(9 859)	(28 604)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(34 180)	(24 528)
Variation de trésorerie	679	(9 130)
Trésorerie d'ouverture	18 807	27 937
Trésorerie de clôture	19 486	18 807
Variation de trésorerie	679	(9 130)

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2025 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5 Événements postérieurs au 31 décembre 2025

Le rapport de gestions tel qu'arrêté par la gérance le 9 février 2026 précise :

Il est proposé à l'assemblée générale de décider, le 11 février 2026, d'augmenter le capital de la Société d'un montant de 12 295 080 euros, pour le porter de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Ces augmentations de capital sont réservées à :

- PRESTIMMO, filiale de la CAISSE RÉGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE EST, pour 819 672 actions nouvelles, d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS, ayant pour sigle SMA BTP pour 245 902 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à

- la SOCIÉTÉ MUTUELLE D'ASSURANCE SUR LA VIE DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (SMAVIE BTP) pour 163 934 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action.

Le prix de souscription des actions nouvelles a été fixé à 24,40 euros par action, prime d'émission comprise, soit une prime d'émission de 14,40 euros par action, représentant un prix total de souscription de 29 999 995,20 euros.

La gérance devra constater, lors du versement par Prestimmo, SMA BTP et SMAVIE BTP du montant de leur souscription, qui doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2026, et conformément aux pouvoirs qui lui seront conférés par l'assemblée générale en date du 11 février 2026, la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 12 295 080 euros, qui portera ainsi le capital social de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros, divisé en 17 104 461 actions de 10 euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 11 février 2026 a décidé ces augmentations de capital. La gérance a constaté, le 16 février 2026, la souscription par SMA BTP et SMAVIE BTP aux augmentations de capital qui leur étaient réservées. Au contraire, Prestimmo a indiqué qu'elle ne serait pas en mesure de souscrire à l'augmentation de capital qui lui était réservée. Le capital social de la Société a ainsi été augmenté de 4 098 360 euros par émission de 409 836 actions pour un prix total de souscription de 10 M€.

2.6 Prévision ou estimation du bénéfice

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

2.7 Lutte contre l'évasion fiscale

La Société porte une attention particulière au respect des obligations fiscales et à la conformité de ses pratiques avec les législations fiscales locales et internationales, étant entendu que la Société a une activité purement locale à ce jour sans structure détenue à l'étranger. Conformément aux principes de transparence et d'éthique, la Société, de par son statut, a en outre pris des engagements de transparence vis à vis de l'administration fiscale et a mis en place des procédures et des contrôles internes rigoureux pour prévenir toute forme d'évasion fiscale, y compris à travers la rationalisation de ses structures juridiques et financières.

La direction suit de près l'évolution des régulations fiscales et adapte ses pratiques en fonction des exigences légales, notamment en matière de lutte contre l'évasion fiscale et les paradis fiscaux. Le suivi interne peut être complété en cas de besoin par des audits de conseils externes afin de garantir la conformité continue de la Société.

La Société est également attentive aux risques liés à l'interprétation des règles fiscales internationales et s'engage à coopérer pleinement avec les autorités fiscales compétentes pour éviter tout risque de non-conformité.

Cependant, malgré ces mesures, la Société reste exposée aux risques inhérents aux évolutions fiscales mondiales et aux pratiques non conformes résiduelles qui pourraient survenir dans un environnement juridique complexe.

2.8 Actions de la Société visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale

Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves ne constitue pas un enjeu identifié comme matériel au vu de l'activité du Groupe.

2.9 Actions de la Société visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label « employeur partenaire de la démocratie locale »

Les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale ne constituent pas un enjeu identifié comme matériel au vu de l'activité du Groupe. En outre, la Société ne bénéficie pas du label « employeur partenaire de la démocratie locale ».



3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

3.1.1	Gérance	40
3.1.2	Conseil de surveillance	41
3.1.3	Liste des mandats des mandataires sociaux	47
3.1.4	Associé commandité	47
3.1.5	Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	48

3.2 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX 49

3.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE 49

3.3.1	Conflits d'intérêts potentiels	49
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	49

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	50
-------	---	----

3.4 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX 50

3.5 INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL 50

3.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS 50

3.6.1	Transactions avec les parties liées	50
3.6.2	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2025)	50

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).

L'unique associé commandité est la société Duval Gestion SAS (dont le Président est Monsieur Éric Duval et la Directrice générale est Madame Pauline Boucon Duval, représentants légaux de la Société).

Les modalités de nomination de la gérance par l'associé commandité sont précisées au paragraphe 3.1.1.3.

3.1.1 Gérance

3.1.1.1 Composition

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.

A la date du présent document, la Gérance est confiée à Monsieur Éric Duval, à Madame Pauline Boucon 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 Boucon Duval en qualité de Directrice générale).

Ce choix d'avoir trois gérants repose sur la volonté de Monsieur Éric Duval et de Madame Pauline Boucon Duval de s'engager personnellement dans les fonctions de gérants pour assurer une gestion particulièrement pro-active. Le maintien d'un gérant personne morale, à savoir Duval Gestion, garantie quant à lui la permanence de fonctions.

L'associé commandité, Duval Gestion, à tous pouvoirs pour désigner les gérants.

3.1.1.2 Informations sur les gérants

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

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

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

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

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 123 rue du Château - Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre depuis le 26 juin 2025 suite au transfert de son siège social 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 Boucon 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 des statuts de la Société, dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

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

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

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

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

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

3.1.1.4 Fonctionnement de la Gérance (article 13 des statuts)

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

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

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

3.1.2 Conseil de surveillance

3.1.2.1 Composition

A la date d'établissement du document d'enregistrement universel, le Conseil de surveillance compte treize (13) membres.

- Aurélie Tristant, membre indépendant (Présidente),
- Lydia Le Clair,
- Yves-Marie Thomas, membre indépendant,
- La société Predica, représentée par Hugues Grimaldi,
- Florence Habib-Deloncle,
- Louis-Victor Duval,
- La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot, membre indépendant,
- La société BMR Holding, représentée par Audrey Chatain, membre indépendant,
- Margaux Graff, membre indépendant,
- Axel Bernia, membre indépendant,
- Marie Monnet, membre indépendant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart, membre indépendant,
- Camille Barrois, membre indépendant.

Il est à noter que la société Prestimmo, représentée par Monsieur Marc Balas, membre indépendant, de nationalité française, avait été nommée le 11 février 2026 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029, sous condition de la constatation par la gérance de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale en date du 11 février 2026. Prestimmo ayant indiqué ne pas être en mesure de souscrire à l'augmentation de capital, cette désignation ne prendra pas effet.

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.

Le tableau ci-dessous récapitule la composition du Conseil de surveillance conformément à la recommandation R3 du Code MiddleNext :

Nom, prénom, titre ou fonction	Représentant permanent (si personne morale)	Membres du Conseil indépendants (préciser oui/non)	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité d'investissement ⁽¹⁾	Comité des rémunérations	Comité RSE	Expérience et expertise apportées
Aurélie Tristant Président du Conseil		OUI	2017	2028		-	Président		Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
Lydia Le Clair Membre du Conseil		NON	2009	2028	Membre	-	-	Membre	Compétences particulières en matière financière et comptable, financements et enjeux RSE
SURAVENIR Membre du Conseil	Thomas Guyot (au Conseil de surveillance et au Comité RSE) Alexa Sempiana (au Comité d'investissement)	OUI	2011	2026	-	Membre	-	Membre	Compétences particulières en matière de financement immobilier, d'expertise immobilière et d'enjeux RSE

Nom, prénom, titre ou fonction	Représentant permanent (si personne morale)	Membres du Conseil indépendants (préciser oui/non)	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité d'investissement ⁽¹⁾	Comité des rémunérations	Comité RSE	Expérience et expertise apportées
Marie Tournier-Monnet Membre du Conseil		OUI	2014	2027	-	-	-	Présidente	Compétences particulières en matière d'exploitation immobilière et enjeux RSE
PREDICA Membre du Conseil	Hugues Grimaldi	NON	2014	2028	-	Membre	Membre	-	Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
BMR HOLDING Membre du Conseil	Audrey Chatain (au Conseil de surveillance) et Bernard Robbe (au Comité d'investissement)	OUI	2017	2026	-	Président	-	-	Compétences particulières en matière financière et comptable, et expertise immobilière
Margaux Graff Membre du Conseil		OUI	2017	2026	-	-	-	Membre	Compétences particulières en expertise immobilière et enjeux RSE
Florence Habib-Deloncle Membre du Conseil		NON	2025	2028	Membre	-	-	-	Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
Yves-Marie Thomas Membre du Conseil		OUI	2025	2028	Président	-	-	-	Compétences particulières en matière financière et comptable, financement
Axel Bernia Membre du Conseil		OUI	2018	2026	-	-	-	-	Compétence particulière en finance d'entreprise et rachat d'entreprise
Banque Populaire Val de France Membre du Conseil	Mathieu Requillart (au Conseil de surveillance et au Comité RSE) Thierry Querne (au Comité d'investissement)	OUI	2018	2027	-	Membre	-	Membre	Compétences particulières en matière de financement immobilier, d'expertise immobilière et d'enjeux RSE
Louis-Victor Duval Membre du Conseil		NON	2023	2026	-	-	-	-	Compétences particulières en matière d'expertise immobilière
Camille Barrois Membre du Conseil		OUI	2024	2027	-	-	-	-	Compétences particulières en matière d'expertise immobilière

(1) Philippe Vergely n'est pas membre du Conseil de surveillance mais est membre du Comité d'investissement.

3.1.2.2 Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Aurélié Tristant, 60 ans, est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Rouen (Neoma Business School). Elle débute sa carrière en 1988 à la Banque Vernes et Commerciale de Paris, qui devient Sanpaolo puis Palatine. Elle y travaille près de 30 ans en occupant divers postes de direction, notamment à Paris, New York et au sein du réseau français. Elle dirige ensuite plusieurs succursales et régions. Nommée Directrice Marketing, elle rejoint le Comité exécutif en 2011, puis devient Directrice du marché des Entreprises en 2013. En 2018, Aurélié rejoint le groupe La Poste en tant que Membre du Directoire de BPE devenue Louvre Banque Privée, en charge du développement, fonction qu'elle cumule avec celle de Présidente Exécutive de Louvre Banque Privée Immobilier Conseil en 2019. Elle rejoint Banque Richelieu France en tant que Membre du Directoire en mars 2025. Elle dirige le pôle Clientèle Privée (Paris & Lyon).

Madame Aurélié Tristant est Chevalier de la Légion d'Honneur depuis le 17 septembre 2025.

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

Lydia Le Clair, 59 ans, expert-comptable, a commencé sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice générale de Groupe Duval.

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

Louis-Victor Duval, 33 ans, est Directeur général de Groupe Duval. Il est titulaire d'un Master de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI). Il a précédemment passé 4 ans chez Linkcity dans le montage d'opérations immobilières avant de devenir Directeur de la stratégie et du développement du Groupe Duval.

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

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

Thomas Guyot, 49 ans, est diplômé de l'Ecole polytechnique. Il a commencé sa carrière dans le secteur des télécommunications, à Cegetel Entreprises avant de rejoindre le Crédit Mutuel Arkéa en 2006, en tant que Directeur marketing de Symphonis, qui fusionnera plus tard avec Fortuneo. Il a pris en charge ensuite la gestion de bilan du Crédit Mutuel Arkéa, avant de prendre la direction de la salle des marchés en 2008. Il a rejoint Suravenir en 2012 en tant que Directeur technique et financier et membre du Directoire et en a été le Président du Directoire de février à décembre 2022. Il est depuis octobre 2022 membre du Comité exécutif de Crédit Mutuel Arkéa, Directeur du pôle Produits puis depuis début 2025 du Pôle Assurance, Gestion d'actifs et Distribution Externe. Il supervise notamment à ce titre les activités relatives à l'assurance, la gestion d'actif et l'immobilier.

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

La société BMR Holding est une société par actions simplifiée, ayant son siège social au 54 avenue Jean Jaurès - 69370 Saint-Didier-au-Mont-d'Or, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 434 490 215. La société BMR Holding est représentée au Conseil de surveillance par Audrey Chatain.

Audrey Chatain, 36 ans, est expert-comptable depuis 2018. Elle est associée et Directrice générale de la SAS GCR - société d'expertise comptable.

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

Margaux Graff, 34 ans, est diplômée d'un Master en Business International de la Hult International Business School à Londres, ainsi que d'un Master en Hospitality Management du Glion Institute of Higher Education.

Depuis 2018, elle dirige l'Hôtel Saint-Marc à Paris, établissement indépendant haut de gamme, qu'elle a repris et développé avec une approche stratégique orientée performance, expérience client et valorisation d'actifs hôteliers. En parallèle, elle exerce une activité d'Asset Manager au sein de Daytona MRA, où elle intervient sur des projets de structuration, d'optimisation et de développement d'actifs immobiliers et hôteliers.

Son parcours conjugue expertise opérationnelle, vision entrepreneuriale et solide maîtrise des enjeux financiers et patrimoniaux de l'hôtellerie de luxe.

Madame Margaux Graff est domiciliée professionnellement au 36 rue Saint Marc à Paris (75016).

Marie Monnet, 49 ans, est diplômée de l'EDHEC Business School et d'un MBA de la Loyola Marymount University de Los Angeles.

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

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

Predica, est une filiale de Crédit Agricole Assurances, 1^{er} bancassureur en Europe et 1^{er} assureur en France. Predica est une société anonyme ayant son siège social 16/18 Boulevard de Vaugirard 75015 Paris, immatriculée sous le numéro RCS Paris 334 028 123. La société Predica est représentée au Conseil de surveillance par Hugues Grimaldi.

Hugues Grimaldi, 59 ans, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Crédit Agricole Assurances/Predica en 2005.

Monsieur Hugues Grimaldi est domicilié professionnellement au 13 rue de la Grange Batelière à Paris (75009).

Florence Habib-Deloncle, 52 ans, diplômée d'un DESS Banque et Finance et d'une maîtrise de Sciences Economiques à l'Université Paris I Panthéon Sorbonne, a débuté sa carrière en 1997 au sein de la société Archon Group France en qualité d'Analyst puis d'Asset Manager Créance.

Elle a ensuite rejoint Unibail (maintenant URW) en qualité de Directrice des investissements « Pôle immeubles et bureaux » où elle a notamment participé aux processus d'acquisitions d'actifs individuels, de portefeuilles ou d'entreprises, aux études d'opportunités d'acquisitions ainsi qu'à la gestion des due diligences et analyses des risques.

Après plusieurs expériences dans le domaine de l'investissement et de l'asset management immobilier (Hammerson France, Natexus Immo Développement...), elle devient, en 2015, Directrice de l'Ingénierie Financière de Nexity REIM ainsi que Directrice générale aAdjointe de Harvestate Asset Management.

Elle occupe, depuis 2025, le poste de Responsable des Placements Immobiliers Directs et Indirects au sein de la Direction des Investissements de Crédit Agricole Assurances.

Florence Habib-Deloncle est reconnue pour son expertise en matière de structuration, de financement d'investissement immobilier, de négociation d'acquisition, de gestion d'actifs immobiliers et de levées de fonds.

Madame Florence Habib-Deloncle est domiciliée professionnellement au 16/18 boulevard de Vaugirard 75015 Paris.

Axel Bernia, 48 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, fonds d'investissement MidCaps filiale de Natixis en mai 2014, en tant que Directeur associé et membre du Directoire. Il a accompagné en tant que membre ou Président du Conseil de surveillance ou du Conseil d'administration les sociétés Adcash (Estonie), Anywr, APF Autoparts (Belgique), Ceres Pharma (Belgique), Clinique internationale du parc Monceau, Ecotel Chomette Favor, Equivalenza (Espagne), Let's Go Fitness (Suisse), France Hospitality Investment, Maxi Bazar et Trustteam (Belgique).

Monsieur Axel Bernia est domicilié au 41 boulevard Beaumarchais à Paris (75003).

Banque Populaire Val de France est une banque au service des clients et de sa région, employant plus de 1 800 collaborateurs, et comptant 180 agences. Elle compte 578 000 clients et 185 000 sociétaires.

Créées par et pour les entrepreneurs, la fibre entrepreneuriale fait toujours partie de l'identité de Banque Populaire, 1^{re} banque des PME. Son réseau compte 12 Banques Populaires régionales et deux banques à compétence nationale, le Crédit Coopératif et la Casden Banque Populaire.

S'engager au service des projets personnels et professionnels de ses clients et sociétaires, et les accompagner dans la durée, tel est l'esprit Banque Populaire. La société est représentée au Conseil de surveillance par Mathieu Réquillart.

Mathieu Réquillart, 54 ans, est depuis le 1^{er} janvier 2022 Directeur général de de la Banque Populaire Val de France. Après avoir exercé des fonctions commerciales et risques au sein du Groupe BNP et du CIC, Mathieu Réquillart rejoint en 2006 la Banque Populaire du Nord. Il est nommé membre du Comité de direction en 2009 pour occuper les fonctions de Directeur des crédits puis Directeur d'exploitation. Il intègre en 2017 le Directoire de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, successivement comme mandataire Banque de Développement Régional et mandataire Banque de Détail.

Monsieur Matthieu Réquillart est domicilié 31 rue Borgnis Desbordes à Versailles (78000).

Camille Barrois, 47 ans, diplômée de l'ESTP et du Master of Project Management de Northwestern University à Chicago, Camille démarre sa vie professionnelle en 2001 à la SCC (Société des Centres Commerciaux) en tant que chef de projet sur la rénovation du centre Evry 2. Elle rejoint le monde de l'investissement en 2003 chez Colony Capital où elle participe à la structuration, la gestion et la vente de projets de développement de bureaux en île de France. Elle intègre fin 2010, Yam Invest, la société d'investissement des anciens actionnaires du promoteur Cogedim, et participe à la création de la plateforme d'investissement immobilier Realy. Depuis 2015, Camille dirige l'asset management du bureau français de Westbrook Partners. Elle met en œuvre la stratégie de création de valeur du portefeuille d'actifs des fonds composé principalement de bureaux, de résidentiel et de locaux d'activités. Camille est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier et professeur au sein du cursus Ingénieur de l'ESTP.

Madame Camille Barrois est domiciliée au 9 boulevard d'Auteuil à Boulogne-Billancourt (92100).

Yves-Marie Thomas, 67 ans, Avocat, est titulaire d'un DUT spécialité GEA (option finance-comptabilité), d'une Maîtrise de Droit, d'un Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées Juriste d'Affaires (Diplôme de Juriste Conseil d'Entreprise), et d'un Certificat d'Etudes Supérieures de Techniques Fiscales.

Il débute sa carrière au sein du service fiscal du cabinet d'avocats Fidal, d'abord à Rennes, puis au Mans.

Début 2003, il acquiert le cabinet CARCREFF où il exerce actuellement.

Monsieur Yves-Marie Thomas est domicilié 2 rue Hoche à Rennes (35000).

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

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

La durée statutaire de leurs fonctions est de quatre années.

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

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

Au cours de l'Assemblée générale en date du 12 juin 2025 :

- Yves-Marie Thomas a été nommé en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance,
- les mandats de Florence Habib-Deloncle, Lydia Le Clair, Aurélie Tristant et de Prédica, représentée par Hugues Grimaldi, en qualité de membres du Conseil, ont été renouvelés,
- le mandat de membre du conseil de surveillance de Christian Louis-Victor n'a pas été renouvelé.

Le Conseil de surveillance a décidé, le 18 février 2025, de nommer :

- par cooptation Florence Habib-Deloncle en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement d'Emmanuel Chabas, démissionnaire,
- à compter du terme de l'Assemblée générale en date du 12 juin 2025 et pour la durée de son mandat de membre du Conseil, Aurélie Tristant en qualité de Président du Conseil de surveillance.

Aucun mandat n'expire 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 majorité simple, à la prise des décisions importantes suivantes par la Gérance :

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

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année. À la date des présentes, le seuil est donc de 25 796 737,77 euros.

3.1.2.5 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.

3.1.2.6 Prises de décision par les membres du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que 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 un moyen de télécommunication permettant leur identification et satisfaisant à des caractéristiques techniques

permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du règlement intérieur. Un membre du conseil de surveillance peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur.

À l'initiative de l'auteur de la convocation, le Conseil de surveillance peut également prendre des décisions par consultation écrite de ses membres. En cas de consultation écrite, la décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil a participé à la consultation écrite et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Dans les autres cas, 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 est prépondérante.

3.1.2.7 Comités émanant du Conseil de surveillance

Comité d'audit

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

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

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

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

- M. Yves-Marie Thomas, membre indépendant, nomination le 12 juin 2025, en remplacement de Monsieur Christian-Louis Victor, membre indépendant dont le mandat n'a pas été renouvelé lors de l'approbation des comptes en date du 12 juin 2025, et qui exerçait jusqu'à cette date les fonctions de président du Comité d'audit.
- Mme Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 12 juin 2025,
- Mme Florence Habib-Deloncle, cooptation le 18 février 2025, renouvellement du mandat le 12 juin 2025.

Le Comité d'audit est présidé par M. Yves-Marie Thomas, membre indépendant, depuis le 12 juin 2025.

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 :

- la société BMR Holding, représentée par Monsieur Bernard Robbe, nommée le 8 juin 2023 et membre indépendant. La société BMR Holding a désigné Monsieur Bernard Robbe en tant que représentant permanent au Comité d'Investissement en remplacement de Madame Audrey Chatain. Le Conseil de surveillance a pris acte de cette désignation lors de sa réunion en date du 13 juin 2024.
- la société Suravenir, représentée par Madame Alexa Sempiana, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023. Il s'agit d'un membre indépendant.
- Monsieur Philippe Vergely, nommé le 20 février 2024 pour une durée de quatre (04) ans soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027. Il s'agit d'un membre extérieur.
- la société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020, dernier renouvellement du mandat le 12 juin 2025, et
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018, dernier renouvellement du mandat le 13 juin 2024. Il s'agit d'un membre indépendant.

Le Comité d'investissement est présidé par BMR Holding, représentée par Monsieur Bernard Robbe, membre indépendant, depuis le 13 juin 2024 pour la durée de son mandat de membre du Conseil de surveillance.

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 :

- Mme Aurélie Tristant, nommée le 08 juin 2023, membre indépendant.
- La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommée le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 12 juin 2025.

Le Comité des rémunérations est présidé par un membre indépendant, Madame Aurélie Tristant, depuis le 12 juin 2025, et ce, conformément à la recommandation R7 du Code Middlednext.

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

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

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

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

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

Les premiers membres du Comité RSE sont :

- Madame Marie Monnet, nommée le 2 décembre 2021, membre indépendant.
- Madame Margaux Graff, nommée le 2 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 8 juin 2023, membre indépendant.
- Madame Lydia Le Clair, nommée le 2 décembre 2021, dernier renouvellement le 12 juin 2025.
- la société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, nommée le 2 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 8 juin 2023, membre indépendant.
- La Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart, nommée le 2 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 13 juin 2024, membre indépendant.

Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant, Mme Marie Monnet, conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext.

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

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

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

3.1.3 Liste des mandats des mandataires sociaux

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

3.1.4 Associé commandité

3.1.4.1 Identité

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Boucon Duval ;
- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;

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

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

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

3.1.5 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté, à l'occasion de sa réunion du Conseil de surveillance du 2 décembre 2021, un nouveau règlement intérieur, tenant compte des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext dans sa nouvelle édition de septembre 2021. Ce règlement a été modifié le 12 juin 2025.

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

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

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

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

3.2 Déclarations concernant les mandataires sociaux

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

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

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

3.3.1 Conflits d'intérêts potentiels

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

Patrimoine & Commerce et Groupe Duval sont liés par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (voir point 10.2) et au point 5.8.30 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025. 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 10.1.1.5) ; et
- (iv) est composé d'une majorité de membres indépendants.

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

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

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

La nomination de la société BMR Holding en qualité de membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce résulte des accords conclus avec la famille Robbe dans le cadre du rapprochement entre Foncière SEPRIC et Patrimoine & Commerce.

Les nominations d'une personne physique et de Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2014 ont été proposées par la société Prédica à l'occasion de son entrée dans le capital de la Société. Prédica 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 %. La société Prédica a également été nommée membre des Comités d'investissement et des rémunérations, émanant du Conseil de surveillance. Madame Florence Habib-Deloncle a été proposée par la société Prédica au sein du Conseil de surveillance et au Comité d'audit de la Société.

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

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

3.4 Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux

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

3.5 Intérêts des salariés dans le capital social

Néant.

3.6 Opérations avec les apparentés

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

3.6.1 Transactions avec les parties liées

Les différentes transactions avec les parties liées figurent au point 5.8.30 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025. 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 2025)

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

52

4.2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES

53

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

53
55
59
60

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

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

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

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

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

4.1 Tableau de synthèse des risques avec impact et probabilité

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

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

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

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

Légende du tableau :	Impact	*** 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, sûreté et santé des visiteurs et des riverains			***	==
Risques liés au renouvellement des baux			**	==
Risques liés aux réglementations applicables			**	=
Risques liés aux taux d'intérêt			**	==
Risques liés au non-paiement des loyers			**	===
Autres risques				
Risques liés au statut SIIC			**	=
Risques liés à l'éthique			**	

4.2 Présentation détaillée des risques

4.2.1 Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe

4.2.1.1 Risques liés à la dégradation de l'environnement économique

Description

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

Impacts

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

Conformément à l'article 16 du règlement Prospectus (règlement UE 2017/1129), et à la lumière des orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques (ESMA31-62-1293), la Société a identifié des risques liés aux réglementations spécifiquement applicables à son activité, principalement basée sur la détention et la location de cellules commerciales.

En ce sens, 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

De manière spécifique

- Les évolutions législatives en matière de baux commerciaux constituent un risque important pour la Société. Des modifications concernant la révision des loyers, la durée des contrats ou les modalités de résiliation peuvent affecter substantiellement la rentabilité de l'activité. La Société doit, dès lors, faire preuve de réactivité afin de s'adapter aux nouvelles régulations tout en maintenant des relations contractuelles stables avec ses locataires. Cette adaptation implique le respect des dispositions de la loi **Pinel (2014)** et des articles **L.145-1 et suivants du Code de commerce**, encadrant les baux commerciaux en vigueur.
- La montée en exigences environnementales, accentuée par les réformes législatives européennes, constitue un autre risque majeur pour la Société. La transposition de la directive **(UE) 2024/1275** relative à la performance énergétique des bâtiments pourrait entraîner des coûts de mise en conformité pour les bâtiments détenus par la Société. Ce défi est d'ordre économique, en raison des investissements nécessaires à la mise à niveau des bâtiments, mais également d'ordre réputationnel, un manquement à ces normes risquant de nuire à l'image de la Société. La Société devra veiller à respecter les exigences imposées par cette directive européenne ainsi que par les dispositions du **Code de l'urbanisme (article L.111-9)** et du **Code de l'environnement (article L.175-1)** en matière de performance énergétique.
- Par ailleurs, la Société doit tenir compte des exigences croissantes en matière de **Responsabilité sociétale des entreprises (RSE)**, qui incluent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). En particulier, la mise en œuvre de stratégies RSE efficaces sera cruciale pour réduire l'empreinte carbone de ses bâtiments et respecter les engagements environnementaux de l'Union européenne. La loi **PACTE (2019)** et les **directives européennes sur la RSE** imposent aux entreprises de plus en plus de transparence et de prise en compte des impacts sociaux et environnementaux dans leurs décisions stratégiques.

- Depuis 2024, la directive **CSRD (2022/2464)** impose aux entreprises de fournir des informations détaillées sur les risques et les opportunités liés à la durabilité dans leurs rapports annuels. La Société sera tenue de divulguer ses pratiques en matière d'ESG, ce qui inclut ses efforts pour réduire son empreinte carbone, améliorer la gouvernance et promouvoir des pratiques sociales responsables. Cela constituera un défi supplémentaire, tant sur le plan opérationnel que sur le plan de la conformité, car la Société devra intégrer ces nouveaux standards dans ses pratiques de gestion et ses processus de reporting. Le respect de cette directive pourrait nécessiter des adaptations dans les systèmes de gestion de l'information, ainsi qu'un renforcement de la transparence et de la communication vis-à-vis des parties prenantes.
- Un autre risque juridique majeur est lié aux loyers impayés ou aux retards de paiement des locataires. Ce risque peut entraîner une réduction significative de la liquidité de la Société et affecter ses capacités à honorer ses obligations financières. Afin de faire face à ce risque, il est impératif pour la Société d'adopter une gestion proactive des créances et de diversifier son portefeuille de locataires afin de limiter l'exposition à des retards de paiement sur des contrats uniques. La Société doit également se conformer aux dispositions du **Code de commerce (article L.145-40-2)** et du **Code civil (article 1231-1)**, qui lui permettent de résilier les baux en cas d'impayés prolongés.
- La concentration géographique des biens immobiliers détenus par la Société représente un risque en termes de diversification. En effet, une trop grande concentration dans une même zone géographique peut exposer la Société à des risques locaux, notamment des changements de réglementations urbanistiques ou une demande insuffisante de locaux commerciaux dans cette zone. La Société devra donc prendre en compte l'importance d'une **diversification géographique** dans ses investissements immobiliers, tout en se conformant aux réglementations d'urbanisme locales, telles qu'établies par l'article **L.151-1 du Code de l'urbanisme**.
- La Société peut également être exposée à des risques économiques, notamment les fluctuations économiques telles que l'inflation ou les récessions qui peuvent impacter la demande pour les espaces commerciaux. La gestion de ce risque implique une vigilance constante quant aux évolutions économiques et une gestion des **flux de trésorerie** rigoureuse. En matière de régulation financière, la Société doit respecter les obligations issues de l'**article L.123-12 du Code de commerce**.

De manière générale

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

4.2.2.5 Risques liés aux taux d'intérêt

Description

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

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

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

Impacts

- Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe ;

- Au 31 décembre 2025, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 47,1 millions d'euros représentant 11 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2025, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,5 million d'euros sur un an.
- 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 2025, la dette à taux fixe ou à taux variable couverte représente ainsi 89 % 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 30 % des loyers totaux.

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

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

4.2.3 Autres risques

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

Description

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales sont éligibles au régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou « SIIC » depuis le 1^{er} juillet 2011, ce qui les exonère du paiement de l'impôt sur les sociétés depuis cette date. Au 31 décembre 2025, 97 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 (95 % des revenus locatifs nets, 70 % des plus-values nettes réalisées sur la cession d'immeubles et 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime SIIC). À la date du présent document, ces critères sont remplis mais la Société ne peut être assurée que ceux-ci pourront être respectés de manière continue dans le futur, ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

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

Impact

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

Mesures d'atténuation du risque

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

4.2.3.2 Risques liés à l'éthique**Description**

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

Impact

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

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

4.2.4 Assurance et couverture des risques

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

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

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

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

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

TABEAU DES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CONTRAT-CADRE AXA

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

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

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



5 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

5.1 INTRODUCTION	64	5.8 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	81
5.2 ÉTATS FINANCIERS	65	5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement	81
5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif	65	5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles et incorporelles	82
5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif	65	5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence	82
5.2.3 État du résultat global	66	5.8.4 Note 4 : Actifs financiers non courants	83
5.2.4 Tableau des flux de trésorerie	67	5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants	83
5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres	68	5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés	83
5.3 NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	69	5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation	84
5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	69	5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	84
5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2025	69	5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital	84
5.3.3 Périmètre de consolidation	71	5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières	84
5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	73	5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie	89
5.4.1 Méthodes de consolidation	73	5.8.12 Note 12 : Impôts différés	89
5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	74	5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme	89
5.4.3 Immeubles de placement	74	5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales	89
5.4.4 Immobilisations corporelles	75	5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs	90
5.4.5 Actifs financiers	75	5.8.16 Note 16 : Autres dettes	90
5.4.6 Stocks et encours	76	5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs	90
5.4.7 Clients, comptes rattachés	76	5.8.18 Note 18 : Loyers nets	90
5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	76	5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles	90
5.4.9 Paiement en actions	76	5.8.20 Note 20 : Charges externes	91
5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers	76	5.8.21 Note 21 : Charges de personnel	91
5.4.11 Impôts courants et impôts différés	77	5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation	91
5.4.12 Revenus	77	5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels	91
5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés	78	5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	91
5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	78	5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net	91
5.5.1 Risque de crédit	78	5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers	92
5.5.2 Risque de liquidité	78	5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats	92
5.5.3 Risque de marché	79	5.8.28 Note 28 : Résultat par action	92
5.5.4 Risques climatiques	79	5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan	93
5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL	79	5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées	95
5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	80	5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture	96
5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes	80	5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes	96
5.7.2 Évaluation des immeubles	80		
5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	80	5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	97

5.1 Introduction

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé en France au 45 avenue Georges Mandel à Paris (75116), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, se référant au Code MiddleNext, au capital de 158 749 530 euros au 31 décembre 2025, divisé en 15 874 953 actions. La maison mère, et tête de groupe de Patrimoine & Commerce, dont le nom est inchangé depuis 2009 est la SCA Patrimoine & Commerce.

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

Par décision en date du 18 décembre 2025, la gérance a procédé à l'annulation des 97 505 actions acquises, soit environ 0,61 % du nombre d'actions composant le capital social.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 9 février 2026, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 17 février 2026.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2025.

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	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	889 720	883 076
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	4 669	4 686
Titres mis en équivalence	3	6 218	5 410
Actifs financiers non courants	4	23 408	10 527
Impôt différé actif	12	340	427
Total des actifs non courants		924 355	904 126
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	5	745	65
Stock et en-cours		-	14
Clients et comptes rattachés	6	25 602	24 539
Autres créances et comptes de régularisation	7	6 609	5 237
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	19 486	18 878
Total des actifs courants		52 442	48 733
Actifs destinés à être cédés	1	4 200	6 250
Total de l'actif		980 997	959 109

5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	9	158 749	159 724
Primes liées au capital	9	30 916	37 496
Réserve légale		5 218	4 352
Réserves consolidées		261 223	235 951
Résultat consolidé de l'exercice		41 942	40 965
Total des capitaux propres (part du Groupe)		498 048	478 488
Intérêts minoritaires		9 871	11 043
Total des capitaux propres	2.5	507 919	489 531
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	383 168	341 972
Dépôts de garantie	11	8 909	8 845
Autres passifs long terme	13	749	748
Total des passifs non courants		392 826	351 565
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	45 771	84 285
Dettes fiscales et sociales	14	8 057	7 936
Dettes fournisseurs	15	7 217	6 620
Autres dettes	16	19 207	19 172
Total des passifs courants		80 252	118 013
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	10	-	-
Total du passif		980 997	959 109

5.2.3 État du résultat global

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Revenus locatifs	17	57 573	52 691
Charges locatives refacturées	18	14 306	12 528
Charges sur immeubles	18	(18 361)	(16 051)
Autres charges sur immeubles	19	(583)	(95)
Loyers nets		52 935	49 073
Chiffre d'affaires promotion		-	3 950
Coût des ventes		-	(2 142)
Marge brute immobilière		-	1 808
Charges externes et autres taxes	20	(6 442)	(6 031)
Charges de personnel	21	(1 260)	(793)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(274)	(107)
Autres produits et charges d'exploitation	22	1 470	1 126
Total charges et produits		(6 506)	(5 805)
Résultat opérationnel courant		46 429	45 076
Autres produits et charges opérationnels	23	(203)	(1 543)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	24	(2 318)	2 080
Quote-part des sociétés mises en équivalence		10 344	8 437
Résultat opérationnel		54 252	54 050
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		692	1 427
Coût de l'endettement financier brut		(13 587)	(13 619)
Coût de l'endettement financier net	25	(12 895)	(12 192)
Autres produits et charges financiers	26	(65)	(928)
Impôts sur les résultats	27	(348)	(163)
Résultat net		40 944	40 767
Intérêts minoritaires		(998)	(198)
Résultat net (part du Groupe)		41 942	40 965
Résultat par action ⁽¹⁾	28	2,64	2,66
Résultat dilué par action		2,64	2,66
Résultat net		40 944	40 767
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		40 944	40 767
Dont : - part du Groupe		41 942	40 965
- part des intérêts minoritaires		(998)	(198)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 876 922	15 412 792

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de la réduction de capital intervenue le 18 décembre 2025 (cf. Note 9).

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		40 944	40 767
Retraitements :			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(10 344)	(8 437)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-
Dotations nettes aux amortissements et provisions		293	198
Actions gratuites attribuées		404	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24	2 318	(2 080)
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	26	186	800
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	23	28	59
Coût de l'endettement financier net	25	12 895	12 192
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	348	163
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		47 072	43 662
Impôts versés		(162)	(104)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(2 192)	444
Flux net de trésorerie généré par l'activité		44 718	44 002
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽¹⁾		(16 884)	(14 910)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		11 716	2 549
Variation des prêts et créances financières consentis		(100)	(16)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	4	(3 183)	(2 402)
Incidence des variations de périmètre ⁽³⁾		(1 408)	(13 825)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(9 859)	(28 604)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(21 834)	(20 691)
Dividendes versés aux minoritaires		-	-
Augmentation de capital		-	20 000
Augmentation/diminution des actions propres		(952)	(1 032)
Souscriptions d'emprunts	10	39 048	26 889
Remboursements d'emprunts	10	(30 546)	(30 902)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	10	-	-
Remboursement lié au passif locatif	10	(6 696)	(7 475)
Intérêts financiers nets versés	25	(13 520)	(11 956)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	2.5	-	-
Variations des comptes courants	10	320	639
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(34 180)	(24 528)
Variation de trésorerie		679	(9 130)
Trésorerie d'ouverture		18 807	27 937
Trésorerie de clôture		19 486	18 807
Variation de trésorerie		679	(9 130)

(1) En 2025, des investissements dans les actifs de Chêne Vert, Massieux et Lempdes.

(2) En 2025, principalement les cessions des immeubles de Limoges le Vigen et Salon de Provence.

(3) En 2025, paiement des frais liés à l'acquisition du portefeuille de 13 actifs en 2024

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 01/01/25	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531
Résultat de la période	-	-	-	-	41 942	41 942	(998)	40 944
Affectation résultat	-	-	866	40 099	(40 965)	-	-	-
Dividendes versés	-	(5 431)	-	(16 403)	-	(21 834)	(174)	(22 008)
Réduction de capital par annulation d'actions	(975)	(1 149)	-	2 124	-	-	-	-
Actions gratuites attribuées	-	-	-	404	-	404	-	404
Achat d'actions	-	-	-	(952)	-	(952)	-	(952)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/25	158 749	30 916	5 218	261 223	41 942	498 048	9 871	507 919

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 01/01/24	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713
Résultat de la période	-	-	-	-	40 965	40 965	(198)	40 767
Affectation résultat	-	-	380	28 649	(29 029)	-	-	-
Dividendes versés	-	(8 349)	-	(12 342)	-	(20 691)	(226)	(20 917)
Augmentation de capital par création de titres	8 696	11 304	-	-	-	20 000	-	20 000
Achat d'actions	-	-	-	(1 032)	-	(1 032)	-	(1 032)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/24	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531

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 2025. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2025 :

- L'amendement à IAS21 est sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2025

5.3.2.1 Acquisitions et livraisons

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 30 juillet 2025, d'un ensemble immobilier à Plérin (22) pour une superficie totale d'environ 4 500 m², et a continué ses investissements sur la construction de deux nouvelles cellules à Wittenheim (68) et de deux nouvelles cellules à Lempdes (63).

La société a également fait l'acquisition, le 11 décembre 2025, d'une friche industrielle à restructurer à Massieux (01) en vue d'y développer un ensemble commercial.

Enfin, la société a pris livraison de la deuxième tranche du programme de Champniers.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 16,9 millions d'euros sur l'exercice 2025.

5.3.2.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce a cédé deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'un actif à Limoges Le Vigen (87), cédé le 13 février 2025 et d'un parking à Salon de Provence (13), cédé le 17 décembre 2025. Ces cessions représentent un montant total de 11,2 millions d'euros.

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

Il est rappelé qu'en application des articles L22-10-64 et suivant du Code de commerce, et du Règlement n° 596/2014, l'Assemblée générale du 8 juin 2023, dans sa 16^e résolution, l'Assemblée générale du 13 juin 2024, dans sa 15^e résolution, et l'Assemblée générale du 12 juin 2025 dans sa 18^e résolution avaient autorisé la gérance à faire racheter par la Société ses propres actions, notamment en vue de leur annulation.

- **Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2023**

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 9 novembre 2023 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 13 novembre 2023 et s'est terminé le 13 novembre 2024 par le rachat autorisé de 49 064 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 20,4309 euros.

- **Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2024**

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 13 novembre 2024 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 14 novembre 2024 et s'est terminé le 14 novembre 2025 par le rachat autorisé de 48 441 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 23,1514 euros.

- **Réduction de capital**

Par décision en date du 18 décembre 2025, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 29^e résolution par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, à l'annulation des 97 505 actions acquises, représentant environ 0,61 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève, suite à cette réduction de capital, à 158 749 530 euros, divisé en 15 874 953 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue (i) de leur annulation et (ii) d'être remises dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions

Le 19 décembre 2025, la Société a confié à Rothschild & Co Martin Maurel un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 120 000 actions, soit environ 0,76 % du capital de la Société comme suit :

- 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce suivant décisions de la gérance le 12 juin 2025 sur délégation de la 28^e résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2025,
- Puis, sous condition suspensive de l'attribution d'une nouvelle tranche d'actions gratuites par la Gérance, 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce,
- Et/ou 60 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur annulation.

Ce mandat a débuté le 19 décembre 2025 et prendra fin le 12 décembre 2026.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 18^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 19 décembre 2025.

c) Augmentations de capital par émission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Prestimmo, de SMA BTP et de SMAVIE BTP

Le 18 décembre 2025, la Société a annoncé la convocation d'une assemblée générale devant se tenir le 11 février 2026 aux fins de décider trois augmentations de capital, d'un montant total de 12 295 080 euros, portant le capital social de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Ces augmentations de capital sont réservées à :

- Prestimmo, filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, pour 819 672 actions nouvelles, d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant pour sigle S.M.A.B.T.P pour 245 902 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP) pour 163 934 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action.

Le prix de souscription des actions nouvelles a été fixé à 24,40 euros par action, prime d'émission comprise, soit une prime d'émission de 14,40 euros par action, représentant un prix total de souscription de 29 999 995,20 euros.

5.3.3 Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2025 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2024, à l'exclusion des SCI Chêne Vert Invest et SCI Hyères Invest 2 créées durant l'exercice, ainsi que la SCI Gaillinvest tupée dans SCA Patrimoine & Commerce.

Les taux de contrôle sont identiques aux taux d'intérêt.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/25	% d'intérêt 31/12/24
SCA PATRIMOINE & COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COMBOIRE INVEST 2	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANNEMASSE INVEST	830 344 867	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BARENTIN INVEST	887 863 116	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGES INVEST 2	830 742 284	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG EN BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG EN BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPS D'OR	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHENE VERT INVEST	942 182 585	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 MARTINIQUE	482 668 290	Intégration globale	85,00 %	85,00 %
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
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 EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EYSINES INVEST	491 036 943	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	-	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GIEN INVEST	821 256 237	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HYERES INVEST 2	994 385 680	Intégration globale	100,00 %	-
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/25	% d'intérêt 31/12/24
SCI LAONINVEST 2	501 408 025	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LA PIOLINE INVEST	514 685 833	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 MASSIEUX INVEST	933 455 693	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MONTLUCON INVEST	882 373 624	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ORGEBRICE INVEST	887 860 302	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PACE INVEST	822 486 684	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLAISIR INVEST	807 853 254	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 REDON INVEST	829 073 451	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROMMAX 38	801 526 468	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI RSP INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT BRICE INVEST	889 919 031	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-EGREVE INVEST	930 564 182	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-GENIS-POUILLY INVEST	984 205 716	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT PARRES INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI THONON INVEST	901 922 328	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WAVE INVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI W2N	490 824 976	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4 Principales méthodes comptables du Groupe

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

5.4.1 Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

5.4.1.1 Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2 Entités contrôlées conjointement

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

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

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

5.4.1.3 Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1 Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Le Groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels. L'expert utilise 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. À titre de recoupement, l'expert utilise sur certains actifs la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

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

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

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

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

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

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

Contrats de location

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

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

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

5.4.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

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

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

5.4.5.2 Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances financières

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

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

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

Le montant total des créances escomptées s'élève à 22,9 millions d'euros, tandis que le loyer décomptabilisé est de 1,3 million d'euros par an. L'impact sur le compte de résultat est nul, car les créances sont égales aux dettes financières.

5.4.6 Stocks et encours

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

5.4.7 Clients, comptes rattachés

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

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

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

5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

5.4.9 Paiement en actions

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

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

La gérance de Patrimoine & Commerce a décidé sur autorisation du conseil de surveillance en date du 18 février 2025, la mise en oeuvre d'un plan d'intéressement à long terme. Ce plan qui prend la forme d'une attribution d'actions de performance a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 12 juin 2025.

5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers**5.4.10.1 Emprunts**

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

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

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

5.4.10.2 Instruments de couverture

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

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

5.4.10.3 Passif locatif

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

5.4.11 Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1 Régime fiscal de groupe

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

L'option 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'actionariat et au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits (95 % des revenus locatifs nets, 70 % des plus-values nettes réalisées sur la cession d'immeubles et 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime SIIC). Au niveau de la Société Mère, le résultat SIIC est déterminé en répartissant d'une part les revenus par secteur (revenus locatifs, dividendes, plus-values de cessions) et d'autre part les charges « mixtes » (non affectables directement à un secteur) à l'aide d'un ratio d'imputation, afin d'arriver à un bénéfice par secteur.

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

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

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

5.4.11.2 Imposition différée

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

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

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

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

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

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

5.4.12 Revenus

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

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

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

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

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

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

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

5.4.12.1 Autres produits et charges opérationnels

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

5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5.5 Gestion des risques financiers

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

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

5.5.1 Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,8 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2025).

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

5.5.2 Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. La poursuite de l'arbitrage d'actifs non stratégiques ou le refinancement d'un ou plusieurs actifs permettront de faire face aux échéances de financement. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 50,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 36,0 millions d'euros de capital.

5.5.3 Risque de marché

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

5.5.3.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2025

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	296 266	122 562	418 829

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 75,5 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.5.

Au 31 décembre 2025, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 47,1 millions d'euros représentant 11,2 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2025, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,5 million d'euros sur un an.

5.5.3.2 Risque de change

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

5.5.4 Risques climatiques

Dans le cadre de sa politique liée au développement durable, le groupe s'est assuré de la concordance entre celle-ci et la principale estimation de clôture : la valorisation des immeubles de placement (IAS 40).

Il en ressort à ce jour que le groupe est confronté à des risques physiques. Il s'agit notamment de conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les canicules, les incendies ou les sécheresses. Une revue exhaustive de la situation de nos actifs au regard des risques physiques est en cours. À ce stade, aucun actif particulier ne nécessite un traitement spécifique.

Par ailleurs, au regard des obligations ESG en vigueur (transition vers une économie durable et bas carbone) et des enjeux climatiques, les experts externes ont pu s'assurer de la pertinence des valorisations retenues par le groupe, en s'appuyant sur les informations actuelles du marché et les transactions récentes portant sur des biens ayant des caractéristiques ESG considérées comme proches ou similaires à celles des actifs détenus par le groupe.

Ainsi, l'impact du changement climatique n'a pas eu d'effet notable sur les jugements et la principale estimation comptable utilisés pour l'établissement des états financiers.

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 2025 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	31/12/25	31/12/24
min.	6,4 %	6,4 %
max.	12,5 %	12,3 %
Total	7,5 %	7,6 %

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

L'évaluation des immeubles de placement repose principalement sur deux hypothèses clés : le taux de capitalisation et les loyers bruts annualisés. La sensibilité à ces deux hypothèses est présentée ci-dessous :

- Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 30,3 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 28,3 millions d'euros.
- Une baisse de 1 % des loyers entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 8,8 millions d'euros.

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 01/01/25	883 076
Investissements ⁽¹⁾	18 162
Cessions ⁽²⁾	(6 050)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(3 150)
Effet juste valeur (résultat)	(2 318)
Solde net au 31/12/25	889 720

(1) Dont Massieux 5,3 millions d'euros, Chêne Vert 5,8 millions d'euros, Lempdes 1,7 million d'euros, Witten 1,7 million d'euros

(2) Cession d'un actif à Salon de Provence.

(3) Immeuble à Hénin Beaumont.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/24	840 621
Acquisitions ⁽¹⁾	11 858
Cessions ⁽²⁾	(2 377)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(4 050)
Variation de périmètre ⁽⁴⁾	34 944
Effet juste valeur (résultat)	2 080
Solde net au 31/12/24	883 076

1) Dont 8,6 millions d'euros pour l'acquisition d'un actif à Saint Egrève et 3,2 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation..

(2) Cessions d'actifs à Gaillon, Saint-Gaudens, Chambly et Renazé.

(3) Immeuble à Limoges Le Vigen. L'immeuble de Chauny a été réintégré en immeuble de placement.

(4) Acquisition le 12 décembre 2024 d'un portefeuille de 13 actifs représentant 27 000 m².

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 7,9 millions d'euros sur l'exercice 2025 (contre 16,1 millions d'euros sur 2024).

La variation de la juste valeur des immeubles de placement, en résultat, est marquée notamment par la hausse des droits de mutation votée par les départements (+ 0,5 %).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/25	6 250
Cessions ⁽¹⁾	(5 200)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	3 150
Solde net au 31/12/25	4 200

(1) Immeuble à Limoges Le Vigen.

(2) Immeuble à Hénin Beaumont

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/24	2 200
Cessions ⁽¹⁾	(500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	5 200
Reclassement en immeubles de placement ⁽³⁾	(650)
Solde net au 31/12/24	6 250

(1) Immeuble à Gaillon.

(2) Immeuble à Limoges Le Vigen.

(3) Immeuble à Chauny.

5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Amortissement/immobilisations incorporelles	Total
Solde au 01/01/25	5 118	304	27	0	(515)	(221)	(27)	4 686
Augmentations	416	-	65	66	-	-	-	547
Reclassement	-	(146)	(14)	(64)	-	210	14	-
Réévaluations	(661)	-	-	-	389	-	-	(272)
Amortissements	-	-	-	-	(250)	(24)	(18)	(292)
Solde net au 31/12/25	4 873	158	78	2	(376)	(35)	(31)	4 669

En milliers d'euros	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Amortissement/immobilisations incorporelles	Total
Solde au 01/01/24	962	300	27	4	(416)	(214)	(27)	636
Augmentations	4 149	-	-	-	-	-	-	4 149
Reclassement	-	4	-	(4)	-	-	-	-
Réévaluations	7	-	-	-	-	-	-	7
Amortissements	-	-	-	-	(99)	(7)	-	(106)
Solde net au 31/12/24	5 118	304	27	0	(515)	(221)	(27)	4 686

5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence

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

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

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

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Actifs non courants	48 737	44 923
Actifs courants	2 990	3 551
Total actifs	51 727	48 474
Capitaux propres	(2 634)	(41 495)
Passifs non courants	47 638	56 219
Passifs courants	6 723	33 750
Total passifs	51 727	48 474
Loyers nets	2 078	2 073
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	3 086	(3 215)
Résultat net	38 689	14 008
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	10 344	8 437

5.8.4 Note 4 : Actifs financiers non courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/25	51	19 899	(9 621)	198	10 527
Augmentations	4	3 183	-	-	3 187
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Diminutions	(1)	-	-	-	(1)
Autres variations non cash	-	(86)	9 621	-	9 535
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	160	160
Solde au 31/12/25	54	22 996	-	358	23 408

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/24	34	17 578	(16 588)	445	1 469
Augmentations	1	2 756	-	-	2 757
Variation de périmètre	16	-	-	-	16
Diminutions	-	(354)	-	-	(354)
Autres variations non cash	-	(81)	6 967	-	6 886
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(247)	(247)
Solde au 31/12/24	51	19 899	(9 621)	198	10 527

5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/25	57	-	8	65
Variation cash	-	-	-	-
Variation des actions propres	97	-	-	97
Autres variations non cash	-	583	-	583
effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-
Solde au 31/12/25	154	583	8	745

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/24	42	-	560	602
Variation cash	-	-	-	-
Variation des actions propres	15	-	-	15
Autres variations non cash	-	-	-	-
effet juste valeur (résultat)	-	-	(552)	(552)
Solde au 31/12/24	57	-	8	65

5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Brut	29 964	29 072
dont non échu	22 301	20 835
dont - 3 mois	830	1 435
dont 3 à 6 mois	401	412
dont 6 à 9 mois	330	120
dont + de 9 mois	6 102	6 270
Provisions	(4 362)	(4 533)
dont - 3 mois	(102)	(57)
dont 3 à 6 mois	(113)	(139)
dont 6 à 9 mois	(197)	(64)
dont + de 9 mois	(3 950)	(4 273)
Total net	25 602	24 539

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 0,9 %.

5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Avances et acomptes versés	348	542
Personnel et comptes rattachés	22	12
Créances fiscales	2 271	1 738
TVA sur immobilisations	1 526	1 136
Fournisseurs débiteurs	749	414
Charges constatées d'avance	162	818
Autres créances	1 531	577
Total valeur brute	6 609	5 237
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	6 609	5 237

5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Disponibilités	19 486	18 878
Trésorerie et équivalents (actifs)	19 486	18 878
Concours bancaires courants	-	(71)
Total (net actif/passif)	19 486	18 807

5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/23	15 102 893	10,00	151 028	34 541	185 569
Distribution de dividendes				(8 349)	(8 349)
Augmentation de capital	869 565		8 696	11 304	20 000
Solde au 31/12/24	15 972 458	10,00	159 724	37 496	197 220
Distribution de dividendes				(5 431)	(5 431)
Réduction du capital par annulation d'actions propres	(97 505)		(975)	(1 149)	(2 124)
Solde au 31/12/25	15 874 953	10,00	158 749	30 916	189 665

5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières**5.8.10.1 Emprunts et dettes financières non courants - Variation par nature**

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/25	15 000	300 848	21 696	4 428	341 972
Variations « cash »					
Augmentations ⁽¹⁾	5 000	34 048	-	-	39 048
Diminutions	-	-	-	-	-
Variations « non cash »					
Augmentations	-	-	-	389	389
Juste valeur	-	-	-	(214)	(214)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	15 000	(8 385)	(4 464)	(178)	1 973
Solde au 31/12/25	35 000	326 511	17 232	4 425	383 168

(1) Correspond principalement aux financements sur Conforinvest Martinique, Alençon Ouest, Poitiers Invest Commerce 2.

En milliers d'euros		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/24		30 000	291 923	19 859	466	342 248
Variations « cash »	Augmentations ⁽¹⁾	-	26 889	-	-	26 889
	Diminutions	-	-	-	-	-
	Augmentations	-	-	-	-	-
	Juste valeur	-	-	-	3	3
	Variation de périmètre ⁽²⁾	-	8 910	6 942	4 062	19 914
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
	Reclassement courant/non courant	(15 000)	(26 874)	(5 105)	(103)	(47 082)
Solde au 31/12/24		15 000	300 848	21 696	4 428	341 972

(1) Correspond principalement aux financements sur Saint Egrève, Château Thierry, Eulalie et Puymaret.

(2) Correspond à l'acquisition d'un portefeuille de 13 actifs

5.8.10.2 Emprunts et dettes financières courants - Variation par nature

En milliers d'euros		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/25		15 386	54 335	4 958	190	71	9 345	84 285
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	320	320
	Diminutions	-	(30 546)	(6 528)	(169)	-	-	(37 243)
	Augmentations	177	143	-	31	-	174	525
	Diminutions	-	(286)	-	-	(71)	(75)	(432)
	Juste valeur	-	206	144	(61)	-	-	289
Variations « non cash »	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant/non courant	(15 000)	8 385	4 464	178	-	-	(1 973)
Solde au 31/12/25		563	32 237	3 038	169	-	9 764	45 771

En milliers d'euros		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/24		385	57 191	7 377	94	-	8 341	73 388
Variations « cash »	Augmentations	1	-	-	-	-	639	640
	Diminutions	-	(30 902)	(7 378)	(97)	-	-	(38 377)
	Augmentations	-	263	-	-	38	365	666
	Diminutions	-	(166)	(146)	-	-	-	(312)
	Juste valeur	-	-	-	3	-	-	3
	Variation de périmètre	-	1 075	-	87	33	-	1 195
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant/non courant	15 000	26 874	5 105	103	-	-	47 082
Solde au 31/12/24		15 386	54 335	4 958	190	71	9 345	84 285

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

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>								
	Solde au 01/01/25	30 386	355 183	26 654	4 618	71	9 345	426 257
Variations « cash »	Augmentations	5 000	34 048	-	-	-	320	39 368
	Diminutions	-	(30 546)	(6 528)	(169)	-	-	(37 243)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	177	143	-	420	-	174	914
	Diminutions	-	(286)	-	-	(71)	(75)	(432)
	Juste valeur	-	206	144	(275)	-	-	75
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
	Solde au 31/12/25	35 563	358 748	20 270	4 594	-	9 764	428 939

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>								
	Solde au 01/01/24	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636
Variations « cash »	Augmentations	1	26 889	-	-	-	639	27 529
	Diminutions	-	(30 902)	(7 378)	(97)	-	-	(38 377)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	-	263	-	-	38	365	666
	Diminutions	-	(166)	(146)	-	-	-	(312)
	Juste valeur	-	-	-	6	-	-	6
	Variation de périmètre	-	9 985	6 942	4 149	33	-	21 109
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
	Solde au 31/12/24	30 386	355 183	26 654	4 618	71	9 345	426 257

5.8.10.4 Instruments financiers

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/25	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/25	CRD au 31/12/24	Taux de référence
CAP	28/06/24	28/06/24	28/06/27	29 022	29 022	29 022	29 822	E3M
TUN	19/02/25	19/02/25	19/02/30	20 000	20 000	25 000	25 000	
SWAP	19/02/25	19/02/25	19/02/30	20 000	20 000	25 000	25 000	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	1 411	1 411	1 411	2 344	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	1 744	1 744	1 744	2 339	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	2 272	2 272	10 035	11 147	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	1 044	1 044	1 060	1 180	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 044	1 044	1 060	1 180	E3M
Total				75 493	75 493	93 272	96 832	

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 2025 est un produit de 0,2 million d'euros (contre une charge de 0,8 millions d'euros en 2024).

5.8.10.5 Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Au 31/12/25

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	23 050	-	-	358	-	23 408
Total actifs financiers non courants		23 050	-	-	358	-	23 408
Actifs financiers	6	737	-	-	8	-	745
Clients et comptes rattachés	7	25 602	-	-	-	-	25 602
Autres créances et comptes de régularisation	8	6 609	-	-	-	-	6 609
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	19 486	-	-	-	-	19 486
Total actifs financiers courants		52 434	-	-	8	-	52 442
Total actif		75 484	-	-	366	-	75 850
Emprunts et dettes financières	11.1	-	383 168	-	-	-	383 168
Dépôts de garantie	12	-	8 909	-	-	-	8 909
Total passifs non courants		-	392 077	-	-	-	392 077
Emprunts et dettes financières	11.2	-	45 771	-	-	-	45 771
Dettes fournisseurs	16	-	7 217	-	-	-	7 217
Autres dettes	17	-	19 207	-	-	-	19 207
Total passifs courants		-	72 195	-	-	-	72 195
Total passif		-	464 272	-	-	-	464 272

Au 31/12/24

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	10 329	-	-	198	-	10 527
Total actifs financiers non courants		10 329	-	-	198	-	10 527
Actifs financiers	6	57	-	-	8	-	65
Clients et comptes rattachés	7	24 539	-	-	-	-	24 539
Autres créances et comptes de régularisation	8	5 237	-	-	-	-	5 237
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	18 878	-	-	-	-	18 878
Total actifs financiers courants		48 711	-	-	8	-	48 719
Total actif		59 040	-	-	206	-	59 246
Emprunts et dettes financières	11.1	-	341 972	-	-	-	341 972
Dépôts de garantie	12	-	8 845	-	-	-	8 845
Total passifs non courants		-	350 817	-	-	-	350 817
Emprunts et dettes financières	11.2	-	84 285	-	-	-	84 285
Dettes fournisseurs	16	-	6 620	-	-	-	6 620
Autres dettes	17	-	19 172	-	-	-	19 172
Total passifs courants		-	110 077	-	-	-	110 077
Total passif		-	460 894	-	-	-	460 894

5.8.10.6 Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/25
Entre 0 et 1 an	36 007
Entre 1 et 5 ans	214 800
À plus de 5 ans	168 368
Total	419 175
dont	
31/12/26	36 007
31/12/27	61 952
31/12/28	37 135
31/12/29	33 705
31/12/30	82 008
Après le 31/12/30	168 368
Total	419 175

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/24
Entre 0 et 1 an	74 871
Entre 1 et 5 ans	206 477
À plus de 5 ans	135 497
Total	416 845
dont	
31/12/25	74 871
31/12/26	81 891
31/12/27	59 336
31/12/28	34 370
31/12/29	30 880
Après le 31/12/29	135 497
Total	416 845

5.8.10.7 Endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/25	31/12/24
Emprunts obligataires	35 001	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	357 384	353 677
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	20 270	26 654
Passifs locatifs	4 594	4 618
Intérêts courus sur emprunts	1 926	1 892
Instruments de couverture	-	-
Découverts bancaires	-	71
Comptes courants passifs financiers	9 764	9 345
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-
Total des dettes financières	428 939	426 257
Trésorerie active	19 486	18 878
Instruments financiers actifs	358	206
Comptes courants actifs financiers	23 579	19 899
Total de l'endettement net	385 516	387 274
Dépôts de garantie	-	-
Total de l'endettement net retraité	385 516	387 274

5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/25	8 845
Augmentations	686
Diminutions	(622)
Variation de périmètre	-
Solde au 31/12/25	8 909

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/24	8 055
Augmentations	564
Diminutions	(204)
Variation de périmètre	430
Solde au 31/12/24	8 845

5.8.12 Note 12 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/25	Résultat	Autres	31/12/25
Déficits reportables activés	436	(99)	-	337
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(8)	8	-	-
Autres retraitements	(1)	4	-	3
Total des impôts différés	427	(87)	-	340
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	427	(87)	-	340

En milliers d'euros	01/01/24	Résultat	Autres	31/12/24
Déficits reportables activés	421	15	-	436
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(15)	7	-	(8)
Autres retraitements	-	(1)	-	(1)
Total des impôts différés	406	21	-	427
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	406	21	-	427

5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Provisions pour retraites	66	65
Provisions litige clients	600	600
Autres provisions	83	83
Total	749	748

5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Dettes sociales	233	124
Impôts sur les bénéfices	206	111
Exit Tax (part < 1 an)	-	-
Autres dettes fiscales	7 618	7 701
Total	8 057	7 936

5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Dettes fournisseurs	1 784	1 960
Dettes fournisseurs, factures non parvenues	3 316	2 944
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	2 117	1 716
Total	7 217	6 620

5.8.16 Note 16 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Clients créditeurs	2 604	1 786
Autres dettes d'exploitation	127	236
Autres dettes hors exploitation	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	16 476	17 150
Total	19 207	19 172

(1) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2026.**5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs**

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Loyers bruts ⁽¹⁾	57 559	52 610
Droits d'entrée et autres	14	81
Total	57 573	50 522

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.18 Note 18 : Loyers nets

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Chiffre d'affaires	71 879	65 219
Loyers bruts	57 559	52 610
Droits d'entrée et autres	14	81
Revenus locatifs	57 573	52 691
Charges locatives	(4 597)	(3 683)
Assurances	(787)	(471)
Entretien	(2 964)	(2 972)
Honoraires de gestion locative	(3 210)	(2 855)
Impôts et taxes	(6 803)	(6 070)
Charges sur immeubles	(18 361)	(16 051)
Refacturations de charges locatives	8 374	7 296
Refacturations de taxes	5 932	5 232
Autres produits et charges sur immeubles	(583)	(95)
Loyers nets	52 935	49 073

5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Pertes sur créances irrécouvrables	(809)	(581)
Dotations provisions clients	(896)	(624)
Reprises provisions clients	1 067	730
Produits et charges de gestion courante	55	380
Total	(583)	(95)

5.8.20 Note 20 : Charges externes

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Honoraires comptables	(704)	(641)
Honoraires juridiques	(475)	(404)
Honoraires divers	(3 810)	(3 269)
Services bancaires	(124)	(165)
Rémunération de la Gérance	(396)	(704)
Autres charges	(866)	(800)
Impôts et taxes	(67)	(48)
Total	(6 442)	(6 031)

5.8.21 Note 21 : Charges de personnel

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Rémunération du personnel	(500)	(562)
Rémunération en actions	(404)	-
Charges de Sécurité sociale	(139)	(145)
Autres charges de personnel	(217)	(86)
Total	(1 260)	(793)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2025 est de sept salariés, au sein de la société Groupe SEPRIC.

L'attribution d'actions gratuites sur l'exercice 2025 a donné lieu à la comptabilisation d'une charge au compte de résultat, étalée sur la période d'acquisition. Le montant de la charge a été déterminé sur la base du cours de l'action à la date d'attribution. En complément, une contribution patronale a été provisionnée à hauteur de 30 % du montant du plan, pro-ratisé sur la période d'acquisition et sur la base du cours de l'action à la clôture de l'exercice.

5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les jetons de présence pour un produit de 1,5 million d'euros.

5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Résultat sur cession des participations	-	-
Résultat sur cession d'immobilisations	(28)	(59)
Autres produits et charges opérationnels	(175)	(1 484)
Total	(203)	(1 543)

5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Immeubles de placement	(2 318)	2 080
Total	(2 318)	2 080

5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Total des produits de trésorerie et équivalents	692	1 427
• Intérêts sur opérations de financement	(13 744)	(13 323)
• Intérêts en comptes courants	165	(84)
• Agios	(8)	(212)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(13 587)	(13 619)
Total endettement financier net	(12 895)	(12 192)
Intérêts courus	(625)	236
Total intérêts financiers nets versés	(13 520)	(11 956)

5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(186)	(800)
Autres produits financiers	125	26
Autres charges financières	(4)	(154)
Total	(65)	(928)

5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Impôts exigibles (courants)	(144)	(93)
CVAE	(117)	(91)
Impôts différés	(87)	21
Total	(348)	(163)

5.8.28 Note 28 : Résultat par action**5.8.28.1 Résultat de base**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	41 942	40 965
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 876 922	15 412 792
Résultat de base par action (€ par action) ⁽¹⁾	2,64	2,66

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de la réduction de capital intervenue le 18 décembre 2025 (cf. Note 10).

5.8.28.2 Résultat dilué

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	41 942	40 965
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 891 922	15 412 792
Résultat dilué par action (€ par action) ⁽¹⁾	2,64	2,66

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de la réduction de capital intervenue le 18 décembre 2025 et du plan d'actions de performance attribué le 12 juin 2025 (cf. Note 10).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2025 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Actions	15 874 953	15 972 458
Actions propres	(10 068)	(67 146)
Total	15 864 885	15 905 312

5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan

5.8.29.1 Garanties Données

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

5.8.29.1.A HYPOTHEQUES ET HYPOTHEQUES LEGALES SPECIALES DE PRETEUR DE DENIERS

En milliers d'euros	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾ au 31/12/25	CRD ⁽²⁾ au 31/12/24
Créancier	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
CIC	11 758		11 758	22 102		22 102	33 860	20 524	17 951
Caisse d'Épargne	27 938	156	28 139	5 842	244	6 086	34 225	17 646	28 892
SMC	5 420	924	6 344				6 344	676	1 087
BPI	68 371	445	68 816	36 191		36 191	105 007	78 606	51 378
Crédit Agricole - LCL	113 077	113	113 190	82 295	677	82 972	196 162	125 413	132 625
Société Générale	24 000		24 000				24 000	13 108	15 124
Banque Populaire	8 368	698	9 066	5 325		5 325	14 391	7 689	8 595
Banque cantonale de Genève	4 565		4 565	6 179		6 179	10 744	6 820	6 922
BNP Paribas	11 317		11 317	4 800		4 800	16 117	8 713	10 906
Locindus	2 200	220	2 420	3 609	361	3 970	6 390	1 235	1 779
Helaba	30 222		30 222				30 222	29 022	29 822
Landesbank									
La Banque Postale	8 000		8 000				8 000	3 392	3 897
Total	315 282	2 556	317 838	166 343	1 282	167 625	485 463	312 845	308 977

(1) PPD : Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (anciennement Privilège de Prêteur de Deniers)

(2) CRD : Capital restant dû (hors étalement des frais de mise en place des emprunts).

5.8.29.1.B CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS. NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT BAIL DU GROUPE ET/OU NANTISSEMENT DE TITRES SUR EMPRUNTS

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/25	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/24
Cession/délégation de loyers	48	248 412	45	241 986
Nantissement sur CBI	3	20 518	4	26 055
Nantissement sur emprunts	19	100 210	14	75 224

Par ailleurs, six emprunts, représentant un capital restant dû de 113,3 millions d'euros au 31 décembre 2025, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, en juin 2024, d'un montant résiduel de 29,0 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 %, condition remplie au 31 décembre 2025, et un ratio LTV < 65 %, condition également remplie au 31/12/2025 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2025, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement d'un montant restant dû au 31 décembre 2025 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 2025 ;
- 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 2025 de 13,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025 ;
- un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail Immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 7,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2025.
- un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 12,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un ratio LTV < 77 % en 2025. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025.
- enfin, un emprunt contracté en décembre 2025 par la SCI Massieux Invest dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier en vue d'un projet de promotion immobilière. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 1,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, doit respecter un ratio LTV < 70 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025.

5.8.29.2 Droit de préférence et options d'achat accordées aux locataires

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

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

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

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

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

5.8.29.3 Garanties reçues**5.8.29.3.A CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE**

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 2025 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2024 annualisés
Cautions locatives	178	27 448	178	27 231

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats font l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 178 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent un montant global de loyer annualisé de 27,4 millions d'euros.

5.8.29.3.B AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/25	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/24
Cautionnement/garantie sur CBI	-	-	1	2 344
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	2	2 672
Total	-	-	3	5 016

Au 31 décembre 2025, plus aucun contrat de crédit bail ou emprunt bancaire ne bénéficie d'un cautionnement par une garantie extérieure.

5.8.29.4 Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2025, 4 217 actions ont été échangées (27 395 entrées versus 31 612 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 9 200 actions au 31 décembre 2025.

5.8.29.5 Loyers minimums garantis

Le montant total des loyers minimums futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025
À moins d'un an	54 723
Entre un et cinq ans	71 418
Plus de cinq ans	7 572
Total	133 713

5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est :

- Gérant de Patrimoine & Commerce,
- Gérant de Duval Investissements et Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-gérant de Duval Participations 3 (principal actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Associé et Président de Groupe Duval (société contrôlant Duval Participations 3),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Éric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale Duval Développement, promoteur des opérations de Champniers Tranche 2.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 7,2 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 26,1 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Conventions de rémunération de caution	6	6
Services rendus par Groupe Duval		
Assistance comptable	624	553
Assistance consolidation	80	88
Assistance juridique	196	166
Gestion locative	3 327	2 820
Asset management	2 226	2 118
Assistance juridique immobilière	75	81
Total Services rendus par Groupe Duval	6 528	5 826
Services rendus par Financière Duval		
Convention de conseil et assistance communication	20	25
Convention de conseil et assistance RSE	26	-
Total Services rendus par Financière Duval	46	25
Rémunération statutaire de la Gérance		
Fixe	336	326
Variable	230	378
Total Rémunération statutaire de la Gérance	566	704
Sous-location des locaux de Groupe Duval	50	50
Total	7 196	6 587
Autres		
Avance en compte courant d'associé	9 583	9 168

5.8.30.1 Conventions de rémunération de caution

Poitiers Invest Commerce 2 bénéficie de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval.

5.8.30.2 Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2025, 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.
- Assistance consolidation
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission.
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. 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. Sur le montant total reporté dans le tableau ci-dessus, 334 K€ sont liés à la SCA Patrimoine & Commerce.
- Assistance juridique immobilière. Sur le montant total reporté dans le tableau ci-dessus, 75 K€ sont liés à la SCA Patrimoine & Commerce.

5.8.30.3 Services rendus par Financière Duval

Au cours de l'exercice 2025, Financière Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Conseil et assistance en matière de communication
- Conseil et assistance en matière de RSE

5.8.30.4 Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a perçu une rémunération composée d'une part fixe et d'une part variable.

5.8.30.5 Sous-location des locaux de Groupe Duval

La société Groupe Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 45 avenue Georges Mandel à Paris en date du 3 janvier 2022.

5.8.30.6 Avance en compte courant d'associé

L'OPCI Predica Commerces, actionnaire de Patrimoine & Commerce et de la SAS Ville du Bois Invest, a réalisé des avances en compte courant d'associé à la SAS Ville du Bois Invest pour un montant de 9,2 millions d'euros au 31 décembre 2025.

5.8.30.7 Opérations d'acquisitions ou de cessions avec Groupe Duval

Néant.

5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture

A la date d'arrêté des comptes, des opérations sur le capital de la société sont en cours. Elles sont rappelées au paragraphe 5.3.2.3 - c.

5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/25				31/12/24			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
CAC, certification et examen des comptes								
• Patrimoine & Commerce	99	84 %	106	95 %	100	88 %	102	94 %
• Filiales consolidées	15	13 %	-	0 %	14	12 %	-	0 %
Services autres que la certification des comptes								
• Patrimoine & Commerce	5	3 %	6	5 %	-	0 %	6	6 %
• Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	119	100 %	112	100 %	114	100 %	108	100 %

5.9 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 893,9 millions d'euros (dont 7,9 millions évalués au coût) représentant 91,1 % 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 5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;

- examiner par sondage la pertinence et concordance des principales données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- s'assurer que les taux de frais de transfert sont bien conformes à la réglementation en vigueur ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le Rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le Rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le Rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet Grant Thornton était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 18^{ème} année sans interruption.

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

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

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Grégoire et Paris, le 20 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry
Associée

A4 Partners

Membre de lacyme

Florence Lenoir
Associée



6 COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1 COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025	102	6.5 ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	109
Bilan au 31 décembre 2025	102	6.5.1 État des immobilisations	109
Compte de résultat au 31 décembre 2025	103	6.5.2 État des amortissements	110
6.2 FAITS SIGNIFICATIFS	103	6.5.3 État des provisions	110
6.2.1 Principaux événements	103	6.5.4 État des créances et dettes	111
6.2.2 Patrimoine immobilier	105	6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan	111
6.2.3 Titres de participation	105	6.5.6 Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	112
6.3 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	105	6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices	112
6.3.1 Principes et conventions générales	105	6.5.8 Charges et produits constatés d'avance	112
6.3.2 Changement de réglementation comptable	105	6.5.9 Composition du capital social	112
6.3.3 Immobilisations	106	6.5.10 Variation des capitaux propres	112
6.3.4 Provision pour risques	107	6.5.11 Ventilation des produits d'exploitation	113
6.3.5 Comptes courants attachés aux titres de participation	107	6.5.12 Ventilation de l'impôt	113
6.3.6 Créances et dettes	107	6.5.13 Résultat financier	113
6.3.7 Placements et dépôts à terme	107	6.5.14 Engagements hors bilan	113
6.3.8 Emprunts et dettes financières	107	6.5.15 Actions propres	115
6.3.9 Résultat courant et exceptionnel	107	6.5.16 Liste des filiales et participations	116
6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	108	6.6 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	118
6.4.1 Établissement des états financiers consolidés	108	6.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	118
6.4.2 Effectifs	108		
6.4.3 Chiffre d'affaires	108		
6.4.4 Rémunération des mandataires sociaux	108		
6.4.5 Prise en compte des enjeux climatiques	108		
6.4.6 Événements postérieurs à la clôture	108		

6.1 Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2025

Bilan au 31 décembre 2025

BILAN ACTIF

En milliers d'euros	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/25	Net 31/12/24
Immobilisations incorporelles	3 017	(29)	2 987	4 889
Immobilisations corporelles :				
Terrains	58 105		58 105	56 116
Constructions	17 402	(11 077)	6 325	6 309
Autres immobilisations corporelles	420	(349)	71	100
Immobilisations corporelles en cours	417		417	464
Immobilisations financières :				
Participations	163 102	(46 441)	116 661	119 564
Autres titres immobilisés	1		1	1
Autres immobilisations financières	6 982	(8)	6 974	8 110
Total de l'Actif immobilisé	249 445	(57 904)	191 541	195 551
Avances et acomptes versés sur commandes	23		23	24
Créances clients et comptes rattachés	5 746	(786)	4 961	4 739
Autres créances	193 917	(1 949)	191 969	172 410
Charges constatées d'avance	443		443	509
Valeur mobilières de placement				
Disponibilités	15 650		15 650	14 568
Total de l'Actif Circulant	215 781	(2 734)	213 046	192 250
Frais d'émission d'emprunts à étaler	756		756	543
Total Général de l'Actif	465 981	(60 638)	405 343	388 344

BILAN PASSIF

En milliers d'euros	Net 31/12/25	Net 31/12/24
Capital social ou individuel versé	158 750	159 725
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	30 918	37 497
Écart de réévaluation	7 176	7 176
Réserve légale	5 218	4 353
Autres réserves		
Report à nouveau	113	61
Résultat de l'exercice	21 424	17 321
Provisions réglementées	2 339	1 851
Total des Capitaux Propres	225 938	227 983
Provisions pour risques	83	84
Total des Provisions	83	84
Autres emprunts obligataires	35 562	30 386
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	80 700	84 681
Emprunts et dettes financières divers	856	886
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 228	1 696
Dettes fiscales et sociales	1 117	987
Dettes sur immobilisations		1 001
Autres dettes	57 556	38 358
Produits constatés d'avance	2 302	2 283
Total des Dettes	179 322	160 278
Total Général du Passif	405 343	388 344

Compte de résultat au 31 décembre 2025

En milliers d'euros	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Production vendue services	11 122	10 104
Reprise s/amortissements, dépréciations et provisions	12	531
Autres produits	5	43
Total des Produits d'Exploitation	11 139	10 678
Autres achats et charges externes	(4 495)	(5 523)
Impôts, taxes et versements assimilés	(973)	(943)
Salaires	(28)	(61)
Cotisations sociales	(129)	(26)
Dotation aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	(449)	(568)
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	(120)	(24)
Dotation aux provisions		(1)
Autres charges	(699)	(692)
Total des Charges d'Exploitation	(6 891)	(7 838)
Résultat d'exploitation	4 248	2 840
Produits financiers :		
De participation	23 585	14 291
Autres intérêts et produits assimilés	7 180	10 919
Reprise s/dépréciations et provisions	1 046	6 015
Produits nets sur cession de valeurs mobilière de placement et d'instruments de trésorerie	353	866
Total des Produits Financiers	32 163	32 091
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux et provisions	(5 908)	(5 264)
Intérêts et charges assimilés	(8 446)	(12 118)
Total des Charges Financières	(14 354)	(17 382)
Résultat financier	17 809	14 709
Résultat courant avant impôts	22 058	17 548
Produits exceptionnels		57
Charges exceptionnelles	(488)	(192)
Résultat exceptionnel	(488)	(134)
Impôts sur les bénéfices	(145)	(93)
Bénéfice ou perte	21 424	17 321

6.2 Faits significatifs

6.2.1 Principaux événements

6.2.1.1 Opérations sur le capital de la société

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

Il est rappelé qu'en application des articles L22-10-64 et suivant du Code de commerce, et du Règlement n° 596/2014, l'Assemblée générale du 8 juin 2023, dans sa 16^e résolution, l'Assemblée générale du 13 juin 2024, dans sa 15^e résolution, et l'Assemblée générale du 12 juin 2025 dans sa 18^e résolution avaient autorisé la gérance à faire racheter par la Société ses propres actions, notamment en vue de leur annulation.

Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2023

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 9 novembre 2023 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 13 novembre 2023 et s'est terminé le 13 novembre 2024 par le rachat autorisé de 49 064 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 20,4309 euros.

Programme de rachat d'actions lancé en novembre 2024

Faisant application de cette délégation, la gérance a décidé en date du 13 novembre 2024 de confier à Képler Chevreux un mandat d'achat d'actions en vue de leur annulation, portant sur un maximum de 60 000 actions pour un prix unitaire maximal de rachat de 25 euros.

Ce programme a débuté le 14 novembre 2024 et s'est terminé le 14 novembre 2025 par le rachat autorisé de 48 441 actions. Ces actions ont été rachetées pour un prix moyen de 23,1514 euros.

Réduction de capital

Par décision en date du 18 décembre 2025, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 29^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, à l'annulation des 97 505 actions acquises, représentant environ 0,61 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève, suite à cette réduction de capital, à 158 749 530 euros, divisé en 15 874 953 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue (i) de leur annulation et (ii) d'être remises dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions

Le 19 décembre 2025, la Société a confié à Rothschild & Co Martin Maurel un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 120 000 actions, soit environ 0,76 % du capital de la Société comme suit :

- 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce suivant décisions de la gérance le 12 juin 2025 sur délégation de la 28^e résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2025,
- Puis, sous condition suspensive de l'attribution d'une nouvelle tranche d'actions gratuites par la Gérance, 30 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur attribution dans le cadre d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions de Patrimoine & Commerce,
- Et/ou 60 000 titres au prix unitaire maximum de 29 euros par action, en vue de leur annulation.

Ce mandat a débuté le 19 décembre 2025 et prendra fin le 12 décembre 2026.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 18^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 19 décembre 2025.

c) Augmentations de capital par émission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Prestimmo, de SMA BTP et de SMAVIE BTP

Le 18 décembre 2025, la Société a annoncé la convocation d'une assemblée générale devant se tenir le 11 février 2026 aux fins de décider trois augmentations de capital, d'un montant total de 12 295 080 euros, portant le capital social de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Ces augmentations de capital sont réservées à :

- Prestimmo, filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, pour 819 672 actions nouvelles, d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant pour sigle S.M.A.B.T.P pour 245 902 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP) pour 163 934 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action.

Le prix de souscription des actions nouvelles a été fixé à 24,40 euros par action, prime d'émission comprise, soit une prime d'émission de 14,40 euros par action, représentant un prix total de souscription de 29 999 995,20 euros.

6.2.2 Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2025, Patrimoine & Commerce SCA a levé l'option d'achat d'un actif à Le Vigen qui faisait initialement l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier.

6.2.3 Titres de participation

La Société a réalisé la transmission universelle de patrimoine de sa filiale Gaillinvest qui s'est soldée par un mali de 248 €.

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 2022-06 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 2025 au 31 décembre 2025.

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 Changement de réglementation comptable

L'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement ANC N°2022-06 du 5 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et règlement ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023. Ces nouvelles dispositions sont applicables pour la première fois aux comptes sociaux de l'exercice couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

La réforme comptable introduite par l'Autorité des normes comptable (ANC) pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025 marque une évolution majeure dans la présentation et la structuration des états financiers.

La première application est prospective. Les principales nouvelles dispositions du règlement sont les suivantes :

- La modernisation de la définition du résultat exceptionnel : dorénavant sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur inhabituel ;
- La suppression des transferts de charges ;
- De nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat ;
- De nouveaux tableaux obligatoires dans l'annexe.

Les principaux impacts de cette modernisation dans les comptes de la société sont les suivants :

- Suppression des transferts de charges : en 2024 le poste transferts de charges faisait apparaître un montant de 510 K€. Ces flux auraient été reclassés pour 494 K€ en produits d'exploitation et 16 K€ en moins des charges de personnel.
- Etalement des frais d'émission d'emprunt : en 2024 l'amortissement de ces frais a été comptabilisé dans un compte de charge d'exploitation pour un montant de 108 K€. Ce flux aurait été reclassé en charge financière pour le même montant.
- Résultat exceptionnel : en 2024 les bonis sur les rachats d'actions propres étaient de 43 K€ et les malis de 19 K€. Ces montants seraient reclassés dans le résultat financier tout comme le mali sur la TUP pour un montant de 14 K€.

Par ailleurs, les charges constatées d'avance sont dorénavant classées dans l'actif circulant.

6.3.3 Immobilisations

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

6.3.3.1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2025 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.

6.3.3.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2025 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).

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires comme les droits de mutation et frais d'acte notarié ou à leur coût de production.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable de l'immeuble augmentée du mali technique est supérieure à la valeur recouvrable.

La société a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels. L'expert utilise la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par la société 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. À titre de recoupement, l'expert utilise sur certains actifs 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.

6.3.3 Immobilisations financières

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

Les frais d'acquisition des titres sont inscrits en immobilisation financière dans un compte spécifique et font l'objet d'amortissements dérogatoires sur 5 ans.

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

À la date de clôture, la société examine la valeur de l'investissement net réalisé dans chaque filiale, qui comprend les titres de participation, les prêts et créances rattachés et les avances en compte courant accordées. La société identifie les événements, internes ou externes, qui indiqueraient que l'investissement a perdu de la valeur et compare, pour chaque filiale, la valeur nette comptable de l'investissement avec sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque filiale, calculée à partir de l'actif net de la société ou de l'actif net réévalué sur la base de la valeur droit inclus des immeubles de placement pour les sociétés foncières ou sur la base d'un 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.

6.3.4 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).

6.3.5 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 ».

6.3.6 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.

6.3.7 Placements et dépôts à terme

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

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

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.

6.3.8 Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés à l'actif et sont 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 amortissements dérogatoires, visant à étaler fiscalement les frais d'acquisition de titres sur 5 ans, sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.4 Informations complémentaires

6.4.1 Établissement des états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale

Nom : Groupe Duval

Siège : 123 rue du Château 92100 Boulogne Billancourt

N° d'identification si entité française : 444 523 567

Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues :

45 avenue Georges Mandel 75116 Paris

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale

Nom : Patrimoine & Commerce

Siège : 45 avenue Georges Mandel 75116 Paris

N° d'identification si entité française : 395 062 540

Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues :

45 avenue Georges Mandel 75116 Paris

6.4.2 Effectifs

L'effectif de la société Patrimoine & Commerce SCA est nul au 31 décembre 2025.

6.4.3 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).

6.4.4 Rémunération des mandataires sociaux

6.4.4.1 Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2025 à hauteur de 0,34 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,17 million d'euros et celle liée à la variation de l'EBITDA est de 0,04 million d'euros.

6.4.4.2 Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,13 million d'euros.

6.4.4.3 Parties liées

La liste des transactions effectuées par la société avec des parties liées n'est pas mentionnée car ces transactions ont été conclues aux conditions normales du marché.

6.4.5 Prise en compte des enjeux climatiques

Les actifs immobiliers de la Société sont soumis aux enjeux climatiques, à travers des risques physiques (conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les canicules, les incendies ou les sécheresses) et des risques ESG (Transition vers une économie durable et bas carbone). Une revue exhaustive de la situation de nos actifs au regard des risques physiques est en cours. À ce stade, aucun actif particulier ne nécessite un traitement spécifique. Au 31 décembre 2025, l'impact du changement climatique n'a pas eu d'effet notable sur les jugements et les principales estimations utilisées pour l'établissement des états financiers de la Société.

6.4.6 Événements postérieurs à la clôture

A la date d'arrêté des comptes, des opérations sur le capital de la société sont en cours. Elles sont rappelées au paragraphe 6.2.1.1 - c.

6.5 Annexes aux comptes sociaux annuels

6.5.1 État des immobilisations

En milliers d'euros	Valeur début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	195	57	-	252
Mali technique de fusion sur actifs incorporels	4 707	-	(1 943)	2 764
Immobilisations incorporelles	4 902	57	(1 943)	3 016
Terrains	6 042	46		6 088
Mali technique de fusion sur terrains	50 074	1 943		52 017
Constructions	16 927	68		16 995
Instal générales Constructions	55	353		407
Autres immobilisations corporelles	374			374
Matériel bureau - informatique	6			6
Mobilier de bureau	40			40
Immobilisations en cours	464	15	(61)	417
Immobilisations corporelles	73 981	2 424	(61)	76 344
Participations	162 774	1 970	(1 644)	163 101
Créances rattachées à des participations				
Prêts et autres immobilisations financières	1 748	2 404	(3 534)	618
Mali technique de fusion sur actifs financiers	6 364	-	-	6 364
Immobilisations financières	170 886	4 374	(5 177)	170 083
Total	249 769	6 856	(7 181)	249 444

Un mali technique de 1,9 millions d'euros, liés à une levée d'option de contrat de crédit-bail (LOA), a été reclassé d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles (terrains) en 2025.

Précision sur les postes des immobilisations - Aménagement du cadre général

Augmentations de l'exercice - en milliers d'euros	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles			57		
Terrains et malis	1 943		46		
Constructions	61		7		
Instal générales Constructions			353		
Immobilisations en cours			15		
Participations			1 970		
Autres immob financières			2 404		
Total	2 004		4 852		

Diminutions de l'exercice - en milliers d'euros	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles	1 943				
Immobilisations en cours	61				
Participations			1 644		
Autres immob financières			3 534		
Total	2 004		5 178		

6.5.2 État des amortissements

En milliers d'euros	Taux amortissement	Mode	01/01/25	Dotation	Reprise	31/12/25
Autres Immobilisations Incorporelles	3 ans	L	14	15	-	29
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	30 à 50 ans	L	10 669	382	-	11 051
Instal générales Constructions	10 ans	L	4	23	-	27
Installation technique, matériel...	7 ans	L	301	22	-	323
Autres immobilisations corporelles	3 à 7 ans	L	18	7	-	25
Total			11 006	449	-	11 455

Précisions sur tableau des amortissements - Aménagement du cadre général

Dotations de l'exercice - en milliers d'euros	Ventilation des dotations			Dotations exceptionnelles
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	
Immobilisations incorporelles		15		
Constructions		382		
Instal générales Constructions		23		
Installation technique, matériel...		22		
Autres immobilisations corporelles		7		
Total		449		

6.5.3 État des provisions

En milliers d'euros	01/01/25	Effet TUP	Dotation	Reprise	31/12/25
Amortissements dérogatoires	1 851		489		2 340
Provisions réglementées	1 851		489		2 340
Provisions pour risques et charges	84		-	(1)	83
Titres de participation	43 210	(1 640)	5 343	(472)	46 441
Autres immobilisations financières	2		6		8
Créances clients	677		120	(11)	786
Comptes courants	2 139		383	(574)	1 948
Provisions pour dépréciation	46 029	(1 640)	5 852	(1 057)	49 183
Total	47 964	(1 640)	6 341	(1 058)	51 606

6.5.4 État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/25

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	6 982	505	6 477
Clients douteux ou litigieux	1 063	1 063	
Autres créances clients	4 683	4 683	
État - Impôt sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	445	445	
État - Divers	1	1	
Groupe et associés	193 441		193 441
Débiteurs divers	31	31	
Charges constatées d'avance	443	443	
Total	207 089	7 172	199 917

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/25

En milliers d'euros	31/12/25	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	35 562	562	-	35 000
Auprès des établissements de crédit :				
• À 1 an maximum à l'origine	332	336	-	-
• À plus d'1 an à l'origine	80 368	4 021	66 469	9 879
Emprunts et dettes financières divers	852	-	852	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 228	1 228		-
Sécurité sociale et autres organismes	118	118	-	-
État - Impôt sur les bénéfices	144	144	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	823	823	-	-
État - Autres impôts, taxes et assimilés	32	32	-	-
Groupe et associés	56 995	-	-	56 995
Autres dettes	561	561	-	-
Produits constatés d'avance	2 302	2 302	-	-
Total	179 322	10 127	67 333	101 874

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/25	30 000	84 353
Souscription	5 000	-
Remboursements	-	(3 985)
Valeur brute au 31/12/25	35 000	80 368

6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Emprunts obligataires	562	385
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	332	329
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	730	578
Dettes fiscales et sociales	148	40
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	1 001
Autres dettes	2 072	2 026
Disponibilités, charges à payer	-	-
Total	3 844	4 359

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

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Créances clients et comptes rattachés	661	573
Autres créances	7 318	9 264
Trésorerie	79	87
Total	8 058	9 924

6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros		
Valeur brute au 01/01/25	543	653
Augmentation	389	-
Diminution	(176)	(110)
Valeur brute au 31/12/25	756	543

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	31/12/25	31/12/24
Charges constatées d'avance	443	509
Total charges constatées d'avance	443	509
Produits constatés d'avance	2 302	2 283
Total produits constatés d'avance	2 302	2 283

6.5.9 Composition du capital social

Au 31/12/25	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	15 972 458	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	(97 505)	-
- Réduction de la valeur nominale des actions	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	15 874 953	10

6.5.10 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros	À l'ouverture 01/01/25	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./ reprise	Résultat 31/12/25	À la clôture 31/12/25
Libellé du compte								
Capital versé	159 724	-	-	-	(975)	-	-	158 749
Primes d'émission, apports...	37 497	-	(5 431)	-	(1 149)	-	-	30 918
Écart réévaluation	7 176	-	-	-	-	-	-	7 176
Réserve légale	4 352	866	-	-	-	-	-	5 218
Report à nouveau	61	(61)	113	-	-	-	-	113
Autres réserves	(0)	-	-	-	-	-	-	(0)
Résultat de l'exercice	17 321	(867)	(16 455)	-	-	-	21 424	21 423
Provisions réglementées	1 851	-	-	-	-	489	-	2 340
Total capitaux propres	227 983	(62)	(21 772)	-	(2 124)	62	21 424	225 938

6.5.11 Ventilation des produits d'exploitation

La ventilation des produits d'exploitation, intégralement réalisé en France, est détaillée ci-dessous.

En milliers d'euros	31/12/25	31/12/24
Revenus locatifs	8 379	7 667
Charges locatives refacturées	1 610	1 484
Honoraires Assistance et Caution	938	836
Transferts de charges		510
Autres	212	181
Total des produits d'exploitation	11 139	10 678

6.5.12 Ventilation de l'impôt

La société n'a bénéficié d'aucun crédit d'impôt au titre de l'exercice.

En milliers d'euros	31/12/25
Charge	(145)
Produits	
Exit Tax	-
Résultat net comptable 31/12/2025	(145)

6.5.13 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à un produit de 17 809 K€ sur l'exercice 2025 contre un produit de 14 709 K€ sur l'exercice 2024. Cette augmentation (+ 3 101 K€) est essentiellement liée à une baisse des intérêts d'emprunts et à l'impact de la réduction du taux de rémunération des avances en comptes courants.

6.5.14 Engagements hors bilan

6.5.14.1 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	437	4 906			5 343
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	2 703	-	-	2 703
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	245	-	-	245
Total	-	2 948	-	-	2 948
Valeur nette	437	1 958	-	-	2 395
Redevances payées					
* cumuls exercices antérieurs	-	13 676	-	-	13 676
* dotations de l'exercice	-	847	-	-	847
Total	-	14 523	-	-	14 523
Redevances restant à payer					
* à 1 an au plus	-	842	-	-	842
* à 1 an et 5 ans au plus	-	1 698	-	-	2 193
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	2 540	-	-	3 035
Valeur résiduelle					
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	496	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	496	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/25	-	1 092	-	-	1 092

Détail contrats crédit-bail immobilier :*En milliers d'euros*

	Montant des redevances restant à payer au 31/12/25	Prix d'achat résiduel
Crédit bail actif PROVINS	330	454
Crédit bail actif BOURG EN BRESSE	2 210	42
Total	2 540	496

Hypothèques/ PPD

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, la Société a consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros

Créanciers	Hypothèques (hors accessoires)	PPD (hors accessoires)	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/25	CRD au 31/12/24
Société Générale	24 000	-	13 108	15 124
Crédit Agricole Centre Est	12 894	206	7 588	8 664
CIC Lyonnaise de Banque	5 458	1 142	3 839	4 380
Caisse d'Épargne	5 778	662	5 832	6 186
Total	48 130	2 010	30 368	34 353

(1) CRD : Capital restant dû.

Cessions/délégations de loyers et nantissements des contrats de crédit-bail

Dans le cadre de contrats de crédit-bail ou d'emprunts, la Société a consenti les garanties suivantes :

En milliers d'euros	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/25	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/24
Cession/délégation de loyers	29 306	33 624
Nantissement de contrats de crédit-bail	2 777	3 651

(1) CRD : Capital restant dû.

Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, dix-neuf sociétés emprunteuses ont nant des titres en garantie, détenus par Patrimoine & Commerce, pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2025 de 102,0 millions d'euros.

Cautionnement d'emprunts

La Société s'est portée caution pour les emprunts contractés par 10 de ses filiales.

En milliers d'euros	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/25	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/24
Cautionnement/garantie sur emprunt	11	23 407	11	28 650

Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, deux emprunts, représentant un capital restant dû de 63,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, font l'objet de covenants :

- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, et renouvelé en février 2025, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2025 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 2025.
- 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 2025 de 13,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2025.

6.5.14.2 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. 27 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 5,3 millions d'euros.

6.5.15 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 Rothschild & Co Martin Maurel.

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	67 146
Achats d'actions	72 039
Ventes d'actions	(31 612)
Annulation d'actions	(97 505)
Détention à la clôture	10 068

6.5.16 Liste des filiales et participations

La SCA Patrimoine & Commerce est la société consolidante du Groupe Patrimoine & Commerce, dont les différentes filiales sont listées dans le tableau ci-dessous :

	Capital	Capitaux propres	Quote- part de détenti on en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2025	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
En milliers d'euros				Brute	Nette			
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)								
SCI Saint Lo Invest	1	-	100 %	3 127	3 127	964	1 042	532
SCI Rochambly Invest	1	-	100 %	1 300	1 300	479	1 503	176
SCI Creusinvest	1	(315)	100 %	2 447	1 788	523	1 079	(164)
SCI Creusinvest 2	1	-	100 %	258	242	55	1	3
SCI Clerminvest	1	-	100 %	580	580	361	1 818	104
SCI Perrières Invest	1	-	100 %	2 555	2 555	481	-	353
SCI Chamblinvest	1	-	100 %	4 257	4 257	654	-	431
SCI Pau Invest	1	-	100 %	1 932	1 932	295	319	188
SCI Frouard Isle Invest	1	-	100 %	840	578	106	5	49
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100 %	13 476	13 476	2 042	-	1 471
SCI Conforinvest Martinique	431	-	85 %	8 526	8 526	1 467	-	859
SCI Doth Invest	1	546	90 %	7 696	492	-	-	(43)
SAS Antibes Invest	100	1 383	100 %	16 952	5 321	3 716	2 363	(1 492)
SARL Patrimoine et Commerce 2	3 416	(3 554)	100 %	14 569	-	-	12 244	139
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	-	100 %	2 005	2 005	1 300	-	110
SCI Saloninvest	1	-	100 %	253	253	1 076	-	5 751
SCI Gaudens Invest	1	(510)	100 %	136	136	232	3 508	(301)
SCI Champniers Invest	1	-	100 %	-	-	1 272	4 437	374
SCI Eulalie Invest	1	-	100 %	123	123	1 145	-	293
SCI Istres Invest 3	1	-	100 %	924	924	748	2 740	159
SCI Puymaret Invest 1	921	-	100 %	1 529	1 529	1 188	-	209
SCI Château Thierry Invest	1	-	100 %	18	18	183	-	48
SCI Ville du Bois Invest	10 314	(4 117)	51 %	6 251	6 251	5 234	9 530	(2 045)
SCI Le Vigen Invest	1	-	100 %	20	20	490	1 786	175
SCI Witten	1	-	100 %	1	1	1 941	9 770	(126)
SCI Fontaine Invest	1	(759)	100 %	73	73	421	1 329	(138)
SCI Pontarlier Invest	1	-	100 %	40	40	425	1 173	110
SCI Cognac Invest	1	-	100 %	1	1	746	4 149	(61)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100 %	6 287	6 287	818	846	(33)
SCI Alençon Ouest	0	(25)	100 %	4 275	4 275	1 070	-	(128)
SAS Dinvest	10	10 067	100 %	9 316	9 316	-	-	925
SNC Beynost Développement	1	-	100 %	2 440	2 440	1 034	-	784
SNC Dauphine	0	-	100 %	2 163	1 868	185	-	88
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100 %	5 723	2 809	264	-	127
SCI Mash	1 372	-	100 %	3 460	3 460	504	-	306
SNC Limoges Le Vigen	0	-	98 %	1 915	(1 151)	84	-	4 301
SARL Mouglin Immobilier	128	42	100 %	2 408	2 408	289	793	110
SA Groupe Sepric	100	147	100 %	6 431	1 900	784	5 494	372
SCI Ecully Invest	1	-	100 %	1	1	471	1 908	159
SCI Lempdes Invest	37	-	100 %	37	37	726	1 088	164
SCI Loches Invest	1	-	100 %	1	1	603	3 018	64
P&C Développement	1	5	100 %	114	-	-	37	(2)
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	-	100 %	1	1	1 150	3 725	348
SCI Buchelay Invest	1	-	100 %	1	1	295	1 195	(41)
SCI Lexy Park Invest	1	-	100 %	1	1	1 571	5 069	503
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100 %	1	1	1 137	4 060	298
SCI Bourg-en-Bresse Invest	1	-	100 %	1	1	209	774	64
SCI Limoges Invest	1	-	100 %	1	1	141	333	23
SCI Plérin Invest	1	-	100 %	1	1	828	3 069	210
SCI LP Invest	1	-	100 %	1	1	928	2 380	142

	Capital	Capitaux propres	Quote- part de détenti on en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2025	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
En milliers d'euros				Brute	Nette			
SCI Saint Parres Invest	1	-	100 %	1	1	832	2 395	(30)
SCI Salaise Invest	1	-	100 %	1	1	551	1 480	47
SCI Argentan Invest	1	-	100 %	1	1	684	1 228	169
SCI Comboire Invest 2	1	-	100 %	1	1	692	1 780	350
SCI Annemasse Invest	1	-	100 %	1	1	304	694	114
SCI Champniers Invest 2	1	-	100 %	1	1	723	8 900	(358)
SCI Witten 2	1	-	100 %	1	1	941	5 905	(235)
SCI Wave Invest	1	-	100 %	1	1	1 918	3 735	138
SCI Bourg-en-Bresse Invest 2	1	-	100 %	1	1	81	468	(74)
SCI Poitiers Invest Commerces 4	1	-	100 %	1	1	271	738	48
SCI Comboire Invest	1	-	100 %	1	1	334	919	98
SCI Lannion Invest II	1	-	100 %	1	1	375	930	110
SCI Champniers Invest 3	1	-	100 %	1	1	336	1 143	8
SCI Eclats Invest 1	1	-	100 %	1	1	1 330	2 366	318
SCI Château Thierry Invest 2	1	-	100 %	1	1	725	3 050	(28)
SCI Chauny Invest	1	-	100 %	1	1	80	582	5
SCI Laoninvest 3	1	-	100 %	1	-	321	1 676	(157)
SCI Soissons Invest	1	-	100 %	1	1	2 778	10 508	213
SCI Etrembières Invest	1	-	100 %	1	-	101	771	(115)
SCI Beynost Invest	1	-	100 %	1	1	105	287	22
SCI RSP Invest	1	-	100 %	1	1	2 809	5 915	226
SCI Istres Invest 1	1	-	100 %	7 492	7 492	1 135	-	815
SCI Rommax 38	32	(83)	100 %	253	253	116	121	15
SCI Thonon Invest	1	-	100 %	1	1	551	1 726	29
SCI Vitrolinvest	1	-	100 %	501	1	-	-	(5)
SCI Saint-Genis-Pouilly Invest	1	-	100 %	1	1	-	5	(5)
SCI Saint-Egrève Invest	1	-	100 %	1	-	703	4 152	(110)
SCI Massieux Invest	1	-	100 %	1	1	4	4 836	(22)
SCI Chêne Vert Invest	1	-	100 %	1	1	257	904	22
SCI Hyères Invest 2	1	-	100 %	1	1	-	-	-
SCI Barentin Invest	1	-	100 %	618	536	124	84	23
SCI Bourges Invest 2	1	-	100 %	830	830	151	149	65
SCI Eysines Invest	1	-	100 %	1 109	1 109	196	-	43
SCI Gien Invest	1	-	100 %	1 912	1 912	367	468	155
SCI Laoninvest 2	1	-	99 %	1 371	1 371	172	-	6
SCI La pioline Invest	1	-	100 %	2 104	1 849	269	-	99
SCI Montluçon Invest	1	-	100 %	729	661	203	80	66
SCI Orgebrice Invest	1	-	100 %	1 140	1 140	220	287	67
SCI Pacé Invest	1	-	100 %	748	748	233	362	54
SCI Plaisirinvest	1	-	100 %	710	496	217	50	(7)
SCI Redon Invest	1	-	100 %	440	440	91	119	31
SCI Saint Brice Invest	1	-	100 %	4 879	4 879	1 004	108	(255)
SCI W2N	1	-	100 %	61	1	391	1 732	(213)
Total				159 390	112 949	63 334	163 238	17 695
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Prod	1	-	51 %	3 711	3 711	-	823	(169)
Total				3 711	3 711	-	823	(169)
Total général				163 101	116 660	63 334	164 061	17 526

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 2025.

6.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 6.3.2 *Changement de réglementation comptable* » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC N° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, applicable à compter du 1^{er} janvier 2025, ainsi que sur les incidences de la première application de ce règlement.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les titres de participation figurent au bilan pour un montant net de 123 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant près de 30 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 6.3.2.3 « Règles et méthodes comptables - Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, et de l'importance des jugements de la direction notamment dans la détermination des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du process de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont également consisté à :

- Rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit, de procédures ciblées et analytiques, et examiner les éventuels ajustements opérés. Dans cet objectif, nous avons apprécié le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement sous-jacents retenues par la direction, et sous-tendant les valorisations des titres de participation ;
- Apprécier les marges prévisionnelles des entités portant les projets de promotion ;
- Tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues et recalculer les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le Rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le Rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le Rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le Rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le Rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2025, le cabinet Grant Thornton était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 18^{ème} année sans interruption.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas

fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Grégoire et Paris, le 20 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry
Associée

A4 Partners

Membre de lacyme

Florence Lenoir
Associée



7 ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL

7.1	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	124			
7.1.1	Évolution de l'actionnariat	124	7.3.3	Contrat de liquidité – Autocontrôle	134
7.1.2	Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	131	7.3.4	Capital social autorisé, mais non émis	135
7.1.3	Contrôle de l'émetteur	132	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	136
7.1.4	Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce	132	7.3.6	Nantissement	136
7.1.5	Accord entre actionnaires	132	7.3.7	Tableau d'évolution du capital de la Société	137
7.1.6	Actionnariat salarié	133			
7.1.7	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	133	7.4	PACTES D'ACTIONNAIRES	137
7.2	DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	133	7.4.1	Pactes déclarés auprès de l'AMF	137
7.2.1	Politique de distribution des dividendes de la Société	133	7.4.2	Pactes conclus par Patrimoine & Commerce	137
7.2.2	Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	133	7.4.3	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	137
7.3	CAPITAL SOCIAL	133	7.5	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	137
7.3.1	Montant du capital social	133			
7.3.2	Titres non représentatifs du capital	134			

7.1 Informations relatives au capital

7.1.1 Évolution de l'actionnariat

7.1.1.1 Répartition du capital

Au 1^{er} janvier 2025, le capital social était composé de 15 972 458 actions.

Par décision en date du 18 décembre 2025, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 29^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, à l'annulation des 97 505 actions acquises, représentant environ 0,61 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève, au 31 décembre 2025 (suite à cette réduction de capital), à 158 749 530 euros, divisé en 15 874 953 actions de 10 euros.

Au 31 décembre 2025 le capital social de la société est réparti 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
	31/12/2025		31/12/2025		31/12/2024		31/12/2024	
Duval Participations 3	3 899 502	24,56 %	6 805 000	24,68 %	3 899 502	24,41 %	5 314 769	20,48 %
Groupe Duval	281 356	1,77 %	555 070	2,01 %	281 235	1,76 %	554 949	2,14 %
Duval Gestion	119 511	0,75 %	239 022	0,87 %	119 511	0,75 %	234 854	0,90 %
Marie-Dominique Duval	29 488	0,19 %	52 508	0,19 %	29 488	0,18 %	52 508	0,20 %
Pad Invest	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %
Sioul Invest	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %
Louis-Victor Duval	3 571	0,02 %	7 142	0,03 %	3 571	0,02 %	7 142	0,03 %
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03 %	8 448	0,03 %	4 224	0,03 %	7 948	0,03 %
Nicolas Boucon	2 635	0,02 %	5 270	0,02 %	2 635	0,02 %	5 270	0,02 %
Éric Duval	26 936	0,17 %	43 937	0,16 %	25 576	0,16 %	25 577	0,10 %
Duval Investissements et participations	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	4 377 224	27,57 %	7 736 399	28,06 %	4 375 743	27,40 %	6 223 019	23,98 %
Pentagone Holding	821 178	5,17 %	1 642 356	5,96 %	821 178	5,14 %	1 590 356	6,13 %
Eurepa Dev SA	438 644	2,76 %	877 288	3,18 %	438 644	2,75 %	877 288	3,38 %
Philippe Vergely	650	0,00 %	1 300	0,00 %	650	0,00 %	1 300	0,01 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 260 473	7,94 %	2 520 946	9,14 %	1 260 473	7,89 %	2 468 946	9,51 %
BMR Holding	522 367	3,29 %	943 755	3,42 %	522 367	3,27 %	943 755	3,64 %
Bernard Robbe	116 242	0,73 %	212 924	0,77 %	116 242	0,73 %	135 924	0,52 %
Marianne Robbe Dencausse	50 232	0,32 %	91 146	0,33 %	50 232	0,31 %	58 146	0,22 %
Sous-total « Famille Robbe »	688 841	4,34 %	1 247 825	4,53 %	688 841	4,31 %	1 137 825	4,38 %
Daytona MRA SARL	1 008 618	6,35 %	1 442 951	5,23 %	1 008 618	6,31 %	1 442 951	5,56 %
Sous-total « Famille Graff »	1 008 618	6,35 %	1 442 951	5,23 %	1 008 618	6,31 %	1 442 951	5,56 %
Crédit Agricole Centre France	869 565	5,48 %	869 565	3,15 %	869 565	5,44 %	869 565	3,35 %
Banque Populaire Val de France	1 549 105	9,76 %	3 098 210	11,24 %	1 549 105	9,70 %	3 098 210	11,94 %
Suravenir	552 607	3,48 %	552 607	2,00 %	552 607	3,46 %	552 607	2,13 %
Predica	3 091 338	19,47 %	6 182 676	22,42 %	3 091 338	19,35 %	6 182 676	23,82 %
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 477 182	15,60 %	3 920 261	14,22 %	2 576 168	16,13 %	3 975 848	15,32 %
Total	15 874 953	100,00 %	27 571 440	100,00 %	15 972 458	100 %	25 951 647	100 %

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 10 068.

À la connaissance de Patrimoine et Commerce, 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 2025.

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 :

• **Déclarations individuelles du 13 août 2025 :**

Éric Duval, Gérant de la société Patrimoine & Commerce, a acquis 918 actions de Patrimoine & Commerce entre le 2 janvier 2025 et le 11 août 2025 (inclus).

Le montant cumulé des acquisitions d'actions de Patrimoine & Commerce par Éric Duval ayant excédé le seuil de 20 000 euros sur l'année civile en cours le 11 août 2025, l'ensemble des opérations déclarées entre le 2 janvier 2025 et le 11 août 2025 (inclus), jusqu'alors dispensées de déclaration, ont été déclarées le 13 août 2025.

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 02/01/2025 : 5 actions 20,00 €
- o 02/01/2025 : 10 actions 20,10 €
- o 03/01/2025 : 5 actions de 20,10 €
- o 03/01/2025 : 5 actions à 20,20 €
- o 06/01/2025 : 5 actions à 20,20 €
- o 06/01/2025 : 10 actions à 20,30 €
- o 07/01/2025 : 10 actions à 20,30 €
- o 07/01/2025 : 5 actions à 20,40 €
- o 08/01/2025 : 20 actions à 20,40 €
- o 09/01/2025 : 45 actions à 20,40 €
- o 09/01/2025 : 5 actions à 20,50 €
- o 10/01/2025 : 15 actions à 20,50 €
- o 13/01/2025 : 90 actions à 20,40 €
- o 13/01/2025 : 15 actions à 20,50 €
- o 14/01/2025 : 5 actions à 20,50 €
- o 15/01/2025 : 5 actions à 20,50 €
- o 16/01/2025 : 15 actions à 20,50 €
- o 17/01/2025 : 10 actions à 20,60 €
- o 19/02/2025 : 10 actions à 20,60 €
- o 19/02/2025 : 10 actions à 20,70 €
- o 20/02/2025 : 5 actions à 20,60 €
- o 20/02/2025 : 5 actions à 20,80 €
- o 24/02/2025 : 5 actions à 20,50 €
- o 25/02/2025 : 5 actions à 20,80 €
- o 27/02/2025 : 10 actions à 20,80 €
- o 28/02/2025 : 15 actions à 20,90 €
- o 28/02/2025 : 5 actions à 21,00 €
- o 03/03/2025 : 5 actions à 21,10 €
- o 03/03/2025 : 5 actions à 21,20 €
- o 03/03/2025 : 15 actions à 21,30 €
- o 04/03/2025 : 10 actions à 21,30 €
- o 05/03/2025 : 10 actions à 21,30 €
- o 06/03/2025 : 5 actions à 21,20 €
- o 06/03/2025 : 15 actions à 21,30 €
- o 07/03/2025 : 15 actions à 21,30 €
- o 10/03/2025 : 5 actions à 21,30 €
- o 11/03/2025 : 5 actions à 21,30 €
- o 12/03/2025 : 5 actions à 21,30 €
- o 13/03/2025 : 10 actions à 21,30 €
- o 14/03/2025 : 10 actions à 21,30 €
- o 18/03/2025 : 5 actions à 21,90 €
- o 19/03/2025 : 10 actions à 21,90 €
- o 19/03/2025 : 5 actions à 22,00 €

- o 20/03/2025 : 5 actions à 22,20 €
- o 21/03/2025 : 5 actions à 22,30 €
- o 24/03/2025 : 5 actions à 22,30 €
- o 24/03/2025 : 10 actions à 22,60 €
- o 24/03/2025 : 28 actions à 22,70 €
- o 24/03/2025 : 2 actions à 22,80 €
- o 25/03/2025 : 10 actions à 22,60 €
- o 25/03/2025 : 29 actions à 22,70 €
- o 25/03/2025 : 6 actions à 22,80 €
- o 24/07/2025 : 5 actions à 24,00 €
- o 25/07/2025 : 5 actions à 24,00 €
- o 25/07/2025 : 10 actions à 24,10 €
- o 28/07/2025 : 1 action à 24,00 €
- o 28/07/2025 : 25 actions à 23,90 €
- o 28/07/2025 : 5 actions à 23,80 €
- o 28/07/2025 : 5 actions à 23,70 €
- o 29/07/2025 : 5 actions à 22,90 €
- o 29/07/2025 : 10 actions 23,20 €
- o 29/07/2025 : 5 actions à 23,30 €
- o 30/07/2025 : 5 actions à 23,00 €
- o 30/07/2025 : 10 actions à 23,20 €
- o 30/07/2025 : 10 actions à 23,30 €
- o 31/07/2025 : 10 actions à 23,10 €
- o 31/07/2025 : 19 actions à 23,20 €
- o 31/07/2025 : 23 actions à 23,30 €
- o 31/07/2025 : 23 actions à 23,40 €
- o 31/07/2025 : 6 actions à 23,50 €
- o 01/08/2025 : 10 actions à 23,40 €
- o 01/08/2025 : 25 actions à 23,50 €
- o 04/08/2025 : 18 actions à 23,30 €
- o 04/08/2025 : 2 actions à 23,40 €
- o 05/08/2025 : 10 actions à 23,30 €
- o 05/08/2025 : 15 actions à 23,40 €
- o 06/08/2025 : 10 actions à 23,40 €
- o 07/08/2025 : 10 actions à 23,40 €
- o 08/08/2025 : 5 actions à 23,70 €
- o 08/08/2025 : 10 actions à 23,80 €
- o 08/08/2025 : 21 actions à 23,90 €
- o 11/08/2025 : 5 actions à 23,70 €
- o 11/08/2025 : 10 actions à 23,90 €

• **Déclaration individuelle du 14 août 2025 :**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 12/08/2025 : 15 actions à 23,60 €
- o 12/08/2025 : 5 actions à 23,80 €

• **Déclaration individuelle du 16 août 2025 :**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 13/08/2025 : 5 actions à 23,60 €
- o 13/08/2025 : 16 actions à 23,90 €
- o 14/08/2025 : 7 actions à 23,90 €
- o 15/08/2025 : 1 action à 23,90 €
- o 15/08/2025 : 1 action à 24,00 €

• **Déclaration individuelle du 19 août 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 18/08/2025 : 5 actions à 24,10 €
- o 18/08/2025 : 1 action à 24,20 €
- o 18/08/2025 : 11 actions à 24,30 €
- o 18/08/2025 : 13 actions à 24,40 €
- o 18/08/2025 : 21 actions à 24,50 €
- o 18/08/2025 : 2 actions à 24,60 €
- o 19/08/2025 : 4 actions à 24,50 €

• **Déclaration individuelle du 22 août 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 20/08/2025 : 3 actions à 24,50 €
- o 21/08/2025 : 3 actions à 24,60 €
- o 21/08/2025 : 16 actions à 24,70 €
- o 21/08/2025 : 34 actions à 24,80 €
- o 21/08/2025 : 2 actions à 24,90 €

• **Déclaration individuelle du 25 août 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 22/08/2025 : 104 actions à 24,20 €
- o 22/08/2025 : 20 actions à 24,50 €
- o 22/08/2025 : 1 action à 24,60 €
- o 22/08/2025 : 6 actions à 24,70 €
- o 22/08/2025 : 2 actions à 24,80 €
- o 22/08/2025 : 13 actions à 24,90 €
- o 22/08/2025 : 2 actions à 25,00 €

• **Déclaration individuelle du 27 août 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 25/08/2025 : 16 actions à 24,80 €
- o 25/08/2025 : 3 actions à 25,00 €
- o 26/08/2025 : 1 action à 23,80 €
- o 26/08/2025 : 1 action à 24,20 €
- o 26/08/2025 : 1 action à 24,40 €
- o 26/08/2025 : 1 action à 24,50 €
- o 26/08/2025 : 2 actions à 24,60 €
- o 26/08/2025 : 2 actions à 24,70 €
- o 26/08/2025 : 3 actions à 24,80 €
- o 27/08/2025 : 37 actions à 24,40 €
- o 27/08/2025 : 2 actions à 24,50 €
- o 27/08/2025 : 3 actions à 24,60 €
- o 27/08/2025 : 1 action à 24,70 €
- o 27/08/2025 : 1 action à 24,80 €

• **Déclaration individuelle du 31 août 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 28/08/2025 : 1 action à 24,50 €

• **Déclaration individuelle du 2 septembre 2025**

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 29/08/2025 : 3 actions à 24,50 €
- o 01/09/2025 : 5 actions à 24,00 €

• Déclaration individuelle du 4 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 02/09/2025 : 1 action à 23,90 €
- o 02/09/2025 : 1 action à 24,00 €
- o 03/09/2025 : 2 actions à 23,90 €
- o 03/09/2025 : 2 actions à 24,00 €

• Déclaration individuelle du 5 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 04/09/2025 : 5 actions à 24,00 €
- o 05/09/2025 : 7 actions à 24,40 €

• Déclaration individuelle du 10 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 08/09/2025 : 4 actions à 24,50 €

• Déclaration individuelle du 11 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 09/09/2025 : 4 actions à 24,50 €
- o 10/09/2025 : 3 actions à 24,40 €
- o 10/09/2025 : 2 actions à 24,00 €
- o 10/09/2025 : 1 action à 23,90 €

• Déclaration individuelle du 15 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 11/09/2025 : 2 actions à 24,40 €
- o 11/09/2025 : 1 action à 24,50 €
- o 12/09/2025 : 1 action à 24,60 €
- o 12/09/2025 : 2 actions à 25,00 €

• Déclaration individuelle du 16 septembre 2025

Les achats réalisés par Éric Duval ont été effectués comme suit :

- o 15/09/2025 : 1 action à 24,60 €
- o 15/09/2025 : 3 actions à 24,70 €
- o 15/09/2025 : 4 actions à 24,80 €

• Déclaration individuelle du 18 septembre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 16/09/2025 : 1 action à 24,70 €
- o 16/09/2025 : 4 actions à 24,80 €
- o 17/09/2025 : 1 action à 24,80 €

• Déclaration individuelle du 23 septembre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 18/09/2025 : 1 action à 24,80 €
- o 18/09/2025 : 1 action à 24,90 €
- o 22/09/2025 : 1 action à 25,00 €

• Déclaration individuelle du 15 octobre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 13/10/2025 : 1 action à 24,50 €
- o 14/10/2025 : 1 action à 24,50 €
- o 14/10/2025 : 1 action à 24,70 €
- o 14/10/2025 : 11 actions à 24,80 €

• Déclaration individuelle du 17 octobre 2025

Les achats réalisés par La société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 15/10/2025 : 6 actions à 24,80 €
- o 15/10/2025 : 5 actions à 24,90 €
- o 16/10/2025 : 1 action à 24,90 €
- o 17/10/2025 : 1 action à 24,90 €

• Déclaration individuelle du 27 octobre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 23/10/2025 : 1 action à 24,80 €
- o 24/10/2025 : 3 actions à 24,70 €

• Déclaration individuelle du 29 octobre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 27/10/2025 : 5 actions à 24,60 €
- o 27/10/2025 : 3 actions à 24,70 €
- o 28/10/2025 : 1 action à 24,70 €
- o 28/10/2025 : 1 action à 24,80 €
- o 28/10/2025 : 3 actions à 24,90 €

• Déclaration individuelle du 31 octobre 2025

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 29/10/2025 : 8 actions à 24,80 €
- o 29/10/2025 : 1 action à 24,90 €
- o 30/10/2025 : 1 action à 24,80 €
- o 30/10/2025 : 1 action à 24,90 €

• **Déclaration individuelle du 4 novembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 31/10/2025 : 5 actions à 24,70 €
- o 31/10/2025 : 1 action à 24,80 €
- o 03/11/2025 : 1 action à 24,70 €

• **Déclaration individuelle du 6 novembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 04/11/2025 : 2 actions à 24,70 €
- o 05/11/2025 : 4 actions à 24,70 €

• **Déclaration individuelle du 7 novembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 06/11/2025 : 1 action à 24,70 €
- o 07/11/2025 : 1 action à 24,70 €

• **Déclaration individuelle du 22 décembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 19/12/2025 : 11 actions à 22,60 €
- o 19/12/2025 : 1 action à 22,70 €
- o 19/12/2025 : 5 actions à 22,80 €

• **Déclaration individuelle du 23 décembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 22/12/2025 : 8 actions à 22,70 €
- o 22/12/2025 : 5 actions à 22,80 €

• **Déclaration individuelle du 26 décembre 2025**

Les achats réalisés par la société Groupe Duval, société par actions simplifiée personne morale liée à Éric Duval, Président de Groupe Duval et Gérant de la société Patrimoine & Commerce, Pauline Boucon Duval, Directrice générale de Groupe Duval et Gérante de la société Patrimoine & Commerce, et Louis-Victor Duval, Directeur général de Groupe Duval et membre du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, ont été effectués comme suit :

- o 23/12/2025 : 5 actions à 22,80 €
- o 24/12/2025 : 5 actions à 22,80 €

7.1.1.3 Franchissement de seuils

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des déclarations de franchissement de seuils légaux ont été reçues par la Société :

- Le concert composé des sociétés Duval Participations 3, Groupe Duval, Duval Gestion, Pad Invest, Sioul Invest, Duval Investissements & Participations ainsi que M. Éric Duval, ses enfants, Madame Marie Dominique Duval et Monsieur Nicolas Boucon, a déclaré avoir franchi en hausse, le 10 février 2025, le seuil de 25 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir, indirectement par l'intermédiaire des sociétés contrôlées par la famille Duval, 4 376 023 actions Patrimoine & Commerce représentant 7 713 530 droits de vote, soit 27,40 % du capital et 28,00 % des droits de vote de cette société. (Sur la base d'un capital composé de 15 972 458 actions représentant 27 551 878 droits de vote, en application du 2^e alinéa de l'article 223-11 du règlement général.)
- À la suite de ce franchissement de seuil, le groupe familial Éric Duval a réalisé la déclaration d'intention suivante :
 - le franchissement de seuil de 25 % des droits de vote par le groupe familial Éric Duval résultait de l'acquisition par Duval Participations 3 de droits de vote double ;
 - le groupe familial Éric Duval n'agissait pas de concert avec un tiers à son groupe vis-à-vis de Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval envisageait d'acquérir des actions Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval détenait déjà le contrôle de Patrimoine & Commerce au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, compte tenu de sa forme de société en commandite par actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance de Patrimoine & Commerce sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de Patrimoine & Commerce. Patrimoine & Commerce a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Éric Duval ;
 - le groupe familial Éric Duval n'avait pas l'intention de modifier la stratégie de Patrimoine & Commerce et en particulier n'a pas l'intention de mettre en œuvre une des opérations visées au 6^e de l'article 223-17 I du règlement général de l'AMF vis-à-vis de Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval ne détenait aucun des instruments financiers ou accords mentionnés aux 4^e et 4^e bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval n'avait pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Patrimoine & Commerce ;
 - la gérance était déjà composée de M. Éric Duval, de Duval Gestion SAS et de Mme Pauline Boucon-Duval et il n'est pas envisagé de proposer de modification de celle-ci.

7.1.2 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

7.1.2.1 Droit de vote double (articles 25.3 et 25.4 des statuts)

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Au 31 décembre 2025, il existait 11 696 487 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 23 392 974 voix.

Courant janvier 2026, des droits de vote double ont été acquis pour une partie des actions Patrimoine & Commerce détenues par Duval Participations 3 et Groupe Duval au nominatif depuis plus de deux ans.

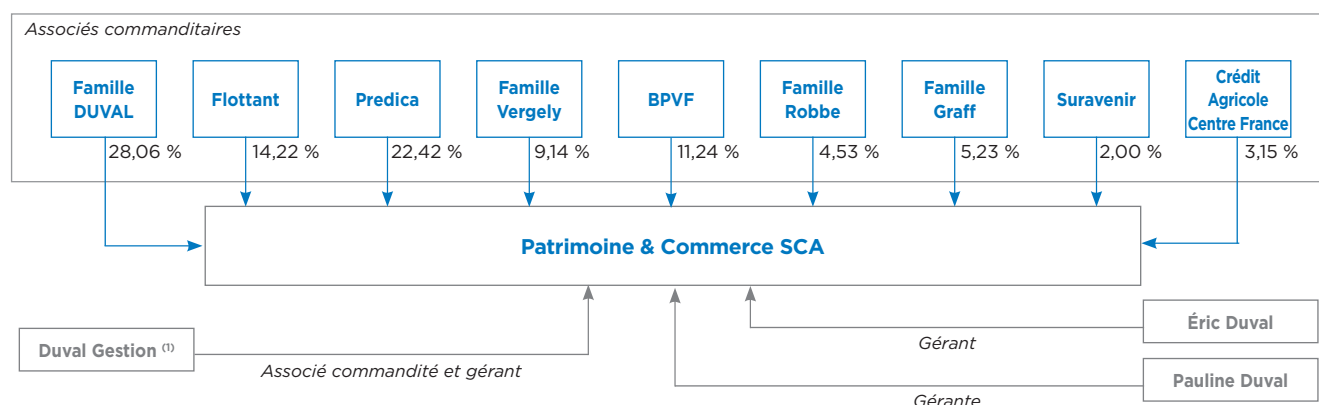
7.1.2.2 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

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 préceptuaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution ainsi que le droit de désigner les gérants dans les conditions définies à l'article 13 des statuts.

7.1.3 Contrôle de l'émetteur

Compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Éric Duval. En conséquence, en application de l'article L. 233-3 I.4° du Code de commerce, la Société est contrôlée par M. Éric Duval. Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 décembre 2025, la famille d'Éric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Groupe Duval et Duval Participations 3 d'autre part, 28,06 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval, Madame Pauline Boucon Duval et Monsieur Louis-Victor Duval.



(1) Représentants légaux : Président : Éric Duval et Directrice générale : Pauline Duval.

Courant janvier 2026, des droits de vote double ont été acquis pour une partie des actions Patrimoine & Commerce détenues par Duval Participations 3 et Groupe Duval au nominatif depuis plus de deux ans.

A cette date, la famille d'Éric Duval détenait directement ou indirectement, par l'intermédiaire de la société Duval Gestion d'une part, et des sociétés Groupe Duval, Pad Invest, Sioul Invest, Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part, 28,20 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce.

Il a été proposé à l'assemblée générale du 11 février 2026 d'augmenter le capital de la Société d'un montant total de 12 295 080 euros, pour le porter de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Sous réserve de la réalisation définitive de cette augmentation de capital, la famille d'Éric Duval devait détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion d'une part, et des sociétés Groupe Duval, Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part, 26,99 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval, Madame Pauline Boucon Duval et Monsieur Louis-Victor Duval.⁽¹⁾

Compte tenu de la souscription partielle à ces augmentations de capital, la famille d'Éric Duval détient, à la date des présentes, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion d'une part, et des sociétés Groupe Duval, Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part 27,79 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval, Madame Pauline Boucon Duval et Monsieur Louis-Victor 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.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel.

7.1.4 Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

Prestimmo avait indiqué à Patrimoine & Commerce qu'elle souhaitait, sous condition de la souscription à l'augmentation de capital qui lui sera réservée, obtenir de la famille Duval un droit de sortie conjointe dans certains cas de cessions d'actions, sans que celui-ci ne soit constitutif d'une action de concert.

Prestimmo n'ayant pas été en mesure de souscrire à l'augmentation de capital, aucune convention n'a été conclue.

7.1.5 Accord entre actionnaires

Néant

(1) Ce paragraphe est un extrait du rapport de gestion arrêté le 9 février 2025 ; sous réserve du temps utilisé

7.1.6 Actionnariat salarié

Néant.

7.1.7 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Au 31 décembre 2025, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société, notamment au titre d'un fonds commun de placement, d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce) ou d'un plan d'actions gratuites (L225-197-1 du code de commerce).

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. Le résultat distribuable est défini comme le résultat comptable de la Société Mère (comprenant les dividendes et quote-parts des filiales transparentes) duquel sont déduits 5 % au titre de la réserve légale.

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)	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	1,35	1,35	1,30
Dividende total	21 562 818	20 327 756	19 635 697
Dividende versé au commandité	384 071	363 161	353 737
Total	21 946 889	20 690 917	19 989 433

7.3 Capital social

7.3.1 Montant du capital social

Le 18 décembre 2025, la Société avait annoncé la convocation d'une assemblée générale devant se tenir le 11 février 2026 aux fins de décider trois augmentations de capital, d'un montant total de 12 295 080 euros, portant le capital social de 158 749 530 euros à 171 044 610 euros par l'émission de 1 229 508 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Ces augmentations de capital étaient réservées à :

- Prestimmo, filiale de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est, pour 819 672 actions nouvelles, d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant pour sigle S.M.A.B.T.P pour 245 902 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action ; et à
- la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP) pour 163 934 actions nouvelles d'une même valeur nominale de 10 euros par action.

Était également soumise aux commanditaires la nomination de Prestimmo en qualité de nouveau membre du conseil de surveillance sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital qui lui était réservée.

Le 11 février 2026, l'assemblée générale des commanditaires a adopté l'ensemble des résolutions relatives à ces projets d'augmentation de capital.

A la suite de l'assemblée générale, S.M.A.B.T.P et SMAVIE BTP ont souscrit aux augmentations de capital qui leur était réservées :

- la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant pour sigle S.M.A.B.T.P a souscrit les 245 902 actions nouvelles de la Société et a libéré le montant de 6 000 008,80 euros ; et
- la Société Mutuelle d'Assurance sur la Vie du Bâtiment et des Travaux Publics (SMAVIE BTP) a souscrit les 163 934 actions nouvelles de la Société et a libéré le montant de 3 999 989,60 euros.

Ces souscriptions ont été constatées par la gérance de la Société le 16 février 2026 qui a, en conséquence, modifié l'article 6 des statuts de la Société pour mentionner le nouveau montant du capital de la Société qui s'élève désormais à 162 847 890 euros divisé en 16 284 789 actions de 10 euros de valeur nominale.

Par communiqué de presse en date du 4 mars 2026, la Société a indiqué que Prestimmo l'avait informée qu'elle n'était pas en mesure de souscrire à l'augmentation de capital qui lui était réservée. En conséquence, Prestimmo n'a pas souscrit à l'augmentation de capital de la Société et n'a pas été nommée membre de son conseil de surveillance.

A la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 162 847 890 euros. Il est réparti en 16 284 789 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 2025, au titre du contrat de liquidité mis en place par la société Patrimoine et Commerce avec la société Kepler Capital Markets jusqu'au 31 mars 2025 et avec la société Rothschild Martin Maurel depuis le 1^{er} avril 2025, la Société a :

- acheté 27 395 actions pour un prix global de 629 130,84 euros, soit à un prix moyen de 22,965170 euros ;
- revendu 31 612 actions pour un prix global de 725 751,25 euros, soit à un prix moyen de 22,958093 euros ;

A la clôture de l'exercice, 9 200 actions sont inscrites au nom de la société Patrimoine et Commerce, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 213 440,00 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Le contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

Il est rappelé que :

- La Société a mis fin, avec effet au 31 mars 2025 post clôture boursière, au contrat de liquidité précédemment conclu avec Kepler Cheuvreux. Les moyens attachés au compte de liquidité comprenant à cette date 10 096 titres et 124 757 € en espèces ;
- Lors de la mise en œuvre du contrat confié à Rothschild Martin Maurel, à compter du 1^{er} avril 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :
 - 10 096 titres
 - 124 601,60 €

La mise en œuvre du contrat de liquidité est réalisée conformément à la Décision AMF n° 2021-01 du 22 juin 2021 renouvelant l'instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise.

Contrats de rachat

Le 14 novembre 2024, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 14 novembre 2024 et a pris fin le 14 novembre 2025, par le rachat de 48 441 actions. Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 15^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 13 juin 2024, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 13 novembre 2024.

Le 19 décembre 2025, la Société a confié à Rothschild Martin Maurel un mandat à l'effet de racheter :

- 30 000 actions aux fins d'être remises dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 12 juin 2025 par décisions de la gérance sur délégation de la 28^e résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2025,
- sous condition suspensive de l'attribution d'une nouvelle tranche d'actions gratuites par la Gérance, 30 000 actions, aux fins d'être remises dans le cadre d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions,
- et/ou 60 000 actions aux fins d'annulation,

Soit environ 0,76 % du capital.

Ce mandat a débuté le 19 décembre 2025 et prendra fin le 12 décembre 2026. Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 18^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 12 juin 2025, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 19 décembre 2025.

7.3.4 Capital social autorisé, mais non émis

Les Assemblées générales des actionnaires du 13 juin 2024, du 12 juin 2025 et du 11 février 2026 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 L. 22-10-62 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Plafond global affecté au programme de rachat d'actions : 45 308 670 €	13/06/24	15	18 mois		Utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L. 22-10-62 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Plafond global affecté au programme de rachat d'actions : 47 917 380 €	12/06/25	18	18 mois		Utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).	20 % du capital à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 20 ^e , 21 ^e , 22 ^e , 23 ^e , 25 ^e , 26 ^e et 27 ^e résolutions : 20 % du capital à la date de l'AG	12/06/25	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public (autre que celles visées au 1 ^o 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 L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce).	10 % du capital de la Société à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution	12/06/25	20	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au 1 ^o 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 L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées par la gérance (art L. 225-129-2, L.22-10-52-1 et L. 228-91 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	22	18 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 maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription (art L. 225-135-1 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 19 ^e résolution	12/06/2025	23	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 L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce).	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement et statutairement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution	12/06/25	24	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 L. 22-10-53 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	25	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	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la	12/06/25	26	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 22-10-54 et L. 228-92 du Code de commerce).		20 ^e résolution					
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 L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail).	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution de l'AG du 12 juin 2025	11/02/26	5	26 mois	Néant	Non Utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et le cas échéant de sociétés liées à celle-ci ou de certains d'entre eux, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (art L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce).	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société sur une base diluée	N/A	12/06/25	28	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 L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	12/06/25	29	26 mois	Néant	Non utilisée

(*) Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7.3.3 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

Dans le cadre d'un contrat de financement conclu le 18 février 2025, la société Duval Participations 3 s'est engagée à nantir, en premier rang et au profit des prêteurs, deux millions neuf cent soixante-dix mille trois cents (2 970 300) actions qu'elle détient au sein du capital de la société Patrimoine & Commerce.

Le contrat de nantissement a été conclu le 21 février 2025.

7.3.7 Tableau d'évolution du capital de la Société

Les impacts de ces événements sur les capitaux propres de la Société sont indiqués dans les tableaux ci-dessous :

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 01/01/25	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531
Résultat de la période	-	-	-	-	41 942	41 942	(998)	40 944
Affectation résultat	-	-	866	40 099	(40 965)	-	-	-
Dividendes versés	-	(5 431)	-	(16 403)	-	(21 834)	(174)	(22 008)
Réduction de capital par annulation d'actions	(975)	(1 149)	-	2 124	-	-	-	-
Actions gratuites attribuées	-	-	-	404	-	404	-	404
Achat d'actions	-	-	-	(952)	-	(952)	-	(952)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/25	158 749	30 916	5 218	261 223	41 942	498 048	9 871	507 919

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 01/01/24	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713
Résultat de la période	-	-	-	-	40 965	40 965	(198)	40 767
Affectation résultat	-	-	380	28 649	(29 029)	-	-	-
Dividendes versés	-	(8 349)	-	(12 342)	-	(20 691)	(226)	(20 917)
Augmentation de capital par création de titres	8 696	11 304	-	-	-	20 000	-	20 000
Achat d'actions	-	-	-	(1 032)	-	(1 032)	-	(1 032)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/24	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531

7.4 Pactes d'actionnaires

7.4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société déclarés auprès de l'AMF.

7.4.2 Pactes conclus par Patrimoine & Commerce

La Société n'a pas conclu de pacte d'actionnaires.

7.4.3 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

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

7.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas conclu d'accords significatifs qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.



8 INFORMATIONS SÉLECTIONNÉES

8.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	140
8.1.1 Renseignements sur la Société	140
8.1.2 Statuts	140
8.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	142
8.3 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	144
8.3.1 Régime fiscal	144
8.3.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	144
8.4 CONTRATS IMPORTANTS	144
8.5 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	144
8.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	145
8.6.1 Recherche et développement	145
8.6.2 Brevets et licences	145

8.7 DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	145
8.8 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	146
8.9 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	146
8.10 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	146

8.1 Informations relatives à la Société

8.1.1 Renseignements sur la Société

Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine et Commerce.

Lieu et numéro d'enregistrement

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

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal des Activités Economiques de Paris depuis le 3 janvier 2022. Elle était précédemment immatriculée auprès du Tribunal des Activités Economiques de Nanterre depuis le 26 janvier 2009, et avait été constituée en mai 1994 auprès du Tribunal des Activités Economiques de Lyon, sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 6 juin 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La date d'arrêté des comptes est fixée au 31 décembre de chaque année, depuis une décision de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 décembre 2011.

Siège social, forme juridique et législation

Patrimoine & Commerce est une société en commandite par actions.

Son siège social est au 45, avenue Georges Mandel à Paris (75016) – France.

Tél : 01 46 99 47 79

email : contact@patrimoine-commerce.com

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code de commerce sur les sociétés commerciales.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0011027135 (compartiment B).

Le site internet de l'émetteur est consultable à l'adresse : www.patrimoine-commerce.com.

Les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document, sauf dans le cas où celles-ci y seraient incorporées par référence dans le présent document.

8.1.2 Statuts

8.1.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, sous toutes les formes, pour compte propre ou en participation avec des tiers :

À titre principal

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

À titre accessoire

L'acquisition, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens et droits immobiliers en vue de l'exploitation et de leur mise en valeur par voie de location.

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

À titre exceptionnel

L'échange, l'arbitrage ou l'aliénation sous toutes les formes de tout actif relevant de l'objet principal de la Société.

À titre général

Toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes jugées utiles ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

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

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au point 3 du présent document.

8.1.2.3 Modification du capital et des droits attachés aux actions (article 7 des statuts)

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital de la Société doit être décidée en Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la Gérance aux actionnaires.

L'Assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la Gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

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

Convocation

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

Le recours à la télécommunication électronique est également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

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

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux Assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Les droits de vote double ne peuvent être supprimés que par décision de l'Assemblée générale extraordinaire, des commanditaires et de l'Assemblée générale spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Assemblées générales ordinaires

Les Assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle doit être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

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

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

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

Assemblées générales extraordinaires

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

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

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

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

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

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

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

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

8.1.2.6 Franchissements de seuils (article 12 des statuts)

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

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

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

8.2 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation périodique par un expert indépendant. Les valeurs d'expertises correspondantes sont présentées en Note 1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 31 décembre 2025 figurant au chapitre 5 du Document d'enregistrement universel.

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

1 Mission

Objet de la mission

La société Patrimoine & Commerce, représentée par Monsieur Matthieu Gueugnier, nous a demandé de procéder à l'évaluation de la juste valeur, compte tenu de l'état d'occupation actuel du portefeuille d'immeubles à usage principal de commerce et bureaux dont elle est propriétaire.

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.

Conformément au contrat d'expertise signé entre la société Patrimoine & Commerce et la société Cushman & Wakefield Valuation France en date du 15 avril 2024, nous avons réalisé pour cette campagne au 31 décembre 2025 des actualisations sur pièces en valeur vénale. L'ensemble des actifs de ce patrimoine était évalué précédemment par Cushman & Wakefield et pour la dernière fois en expertises avec visite au 30 juin 2024 ou au 31 décembre 2024.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer la valeur vénale du portefeuille au 31 décembre 2025.

Indépendance – Conflits d'intérêts

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Patrimoine & Commerce.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

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

Limitation d'usage et droit de communication

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

Élection de domicile

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

2 Visites

S'agissant d'une actualisation sur pièces, nous n'avons pas diligenté de nouvelle visite de l'actif.

Nous rappelons néanmoins que les biens ont été visités par un expert de la société Cushman & Wakefield Valuation France soit pour la campagne du 30 juin 2024 soit pour la campagne du 31 décembre 2024. Le site adjoint au périmètre Plérin Chêne Vert a été visité le 16 mai 2025.

3 Valeurs recherchées

Il nous a été demandé de déterminer la juste valeur 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 »).

4 Documents fournis

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

Nous avons considéré que les informations qui nous ont été communiquées sont complètes et correctes. Nous avons également supposé que toutes les informations susceptibles d'influer sur la valeur des biens nous ont été fournies et qu'elles sont à jour.

5 Frais d'achat et droits de mutation

Les sociétés d'expertise membres de l'AFREXIM adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % de la valeur retenue. Ce montant correspond aux composants suivants :

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

6 Conclusion

Les biens sont listés en annexe B et notre analyse du marché est détaillée à la Section 2. Les évaluations présentées ci-dessous ne peuvent être lues séparément des autres sections de ce présent Rapport.

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

Juste valeur

Compte tenu des hypothèses et commentaires émis dans le présent Rapport et ses Annexes, nous retenons la juste valeur des biens en l'état d'occupation annoncé à la date du 31 décembre 2025 de 995 522 000 euros droits inclus, ou 930 327 000 euros hors droits.

Cette valeur comprend les actifs consolidés par mise en équivalence et des actifs en cours de construction. Par ailleurs, le stock de projet de promotion n'est pas expertisé. La réconciliation avec la ligne « Immeubles de placement » du bilan est présentée ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/25	31/12/24
Contrat d'expertise Cushman & Wakefield	930 327	933 478
Actifs mis en équivalence	(42 768)	(44 854)
Actifs destinés à être cédés ou en cours de construction	2 160	(5 548)
Total	889 720	883 076

8.3 Environnement réglementaire

8.3.1 Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du Code général des impôts.

À ce titre, elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values.

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

Néant.

8.4 Contrats importants

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

8.5 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.6 Recherche et développement, brevets et licences

8.6.1 Recherche et développement

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

8.6.2 Brevets et licences

Le Groupe ne détient ni brevet ni licence.

8.7 Déclaration du responsable du document d'enregistrement universel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (incluant le rapport sur la gestion du groupe) ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise 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 ils sont confrontés.

Fait à Paris, le 20 mars 2026

Monsieur Éric Duval,

Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.8 Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Grant Thornton

29, rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

Représentée par Madame Kristell Dicharry.

Nommée par l'Assemblée générale du 21 mars 2007. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 13 juin 2024 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Versailles et du Centre.

A4 Partners

32, rue Guersant, 75017 Paris représentée par Florence Lenoir.

Nommée par l'Assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 17 juin 2020 et prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Inscrit au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Paris.

8.9 Responsables de l'information financière

Monsieur Éric Duval, Duval Gestion, Madame Pauline Boucon Duval,
Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.10 Documents accessibles au public

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 45, avenue Georges Mandel - 75016 Paris :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement universel ;
- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du Document d'enregistrement universel.

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



9 RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE

9.1	INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL	149
9.1.1	Emploi	149
9.1.2	Organisation du travail	149
9.1.3	Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe	150
9.1.4	Relations sociales	150
9.1.5	Formation des collaborateurs	150
9.1.6	Égalité de traitement et lutte contre les discriminations	150
9.1.7	Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail	150

9.2	STRATÉGIE RSE 2025 - 2030	151
9.2.1	Les enjeux issus de l'analyse de la double matérialité (CSRD)	151
9.2.2	Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable	163

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 4° de l'article L.232-1 II du Code de commerce.

Dans la continuité de cette démarche, Patrimoine & Commerce a participé, dès cette année, à la publication des éléments du second exercice de préparation du rapport de durabilité du Groupe Duval, en anticipation de la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), qui s'appliquera de manière obligatoire au Groupe Duval en 2028 sur l'exercice 2027. L'entreprise a également redéfini sa stratégie RSE 2026-2030 dans le cadre de son nouveau statut d'entreprise à mission.

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 exerce 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, la SEPRIC.

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 Patrimoine & Commerce sont disponibles dans le Document d'Enregistrement Universel (URD).

Impact des activités du Groupe sur l'environnement

De manière générale, l'impact des activités de 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 joue un rôle préconisateur auprès de ses locataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques et limiter leurs rejets et/ou leurs consommations d'énergie et de matières premières.

Les principaux impacts directs 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 sept salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif	31/12/2024			31/12/2025		31/12/2025		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	3	-	3	2	1	3	1	4
40 - 50 ans	2	-	2	-	1	1	-	1
> 50 ans	2	-	2	-	-	2	-	2
Total	7	0	7	2	2	6	1	7
Boulogne-Billancourt (92)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rennes (35)	1	-	1	-	1	-	-	-
Lyon (69)	6	-	6	2	1	6	1	7
Total	7	0	7	2	2	6	1	7

Au cours de l'exercice, deux (2) embauches ont été effectuées sur le site de Lyon dont une suite à un contrat d'apprentissage.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en CDI et CDD en 2025 s'élève à 477 800,66 euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2025 de 2 % (calculée par rapport au salaire de base annuel).

9.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Les salariés sont soumis à la durée légale du travail, étant précisé qu'ils travaillent tous à temps plein. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. La durée du travail des salariés non-cadres est de 1 607 heures par an. Les salariés cadres sont soumis à une convention de forfait jours de 218 jours par an. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre.

Absentéisme

En 2024

Absences	Nombre de jours ouvrés
RTT	53
Total général	53

En 2025

Absences	Nombre de jours ouvrés
Maladie	200
RTT	52
Congé PACS	5
Absence autorisée non payée	1
Total général	258

9.1.3 Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe

Au cours de l'année 2025, les collaborateurs ont été accueillis dans un nouvel espace de travail, simple d'accès, offrant un cadre de qualité, agréable et stimulant au quotidien.

D'autres thématiques sont en place afin d'assurer le bien-être des collaborateurs, comme à titre d'exemple la possibilité de télétravailler à hauteur de 2 jours par semaine, en mettant à disposition une plateforme d'avantages collaborateurs, en organisant des moments d'échanges et de convivialité,...

Les activités de la société présentent un faible risque pour la santé et la sécurité des salariés.

Au cours de l'exercice 2025, comme au cours de l'exercice 2024, 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, elle n'est pas soumise aux obligations relatives à la mise en place d'Institutions Représentatives du Personnel. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce est soumis à la convention collective de l'« Immobilier » et SEPRIC Promotion est soumise à la convention collective de la « Promotion Immobilière ».

9.1.5 Formation des collaborateurs

Au-delà des formations obligatoires éventuellement dispensées, l'entreprise met en place des dispositifs de formation pour ses salariés qui se traduisent par plusieurs mesures en faveur du développement des compétences de ses collaborateurs (plan de formation, plateforme d'e-learning accessible disponible en libre accès aux collaborateurs, etc.). Les formations proposées dans le cadre du plan de formation et en e-learning couvrent notamment les formations métiers ainsi que l'efficacité professionnelle, le développement personnel, le management, la bureautique, les langues...

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 discrimination et d'inclusion et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération de ses collaborateurs.

Une sensibilisation sur le recours aux EA ESAT ainsi qu'à l'accueil de collaborateurs en situation de handicap est faite chaque année avec la mise en place d'actions en lien avec cette thématique.

9.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail

Compte tenu de la nature des activités du Groupe et de sa présence géographique uniquement en France, peu de risques pèsent sur les droits sociaux et syndicaux fondamentaux. Toutefois, le Groupe s'attache au respect de ces droits ainsi que des principes et valeurs associés. Cette position implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- absence de travail forcé ou obligatoire,
- absence de travail des enfants.

9.2 Stratégie RSE 2025 - 2030

Le Groupe Duval est devenu Entreprise à Mission en 2024 et a défini deux objectifs statutaires centrés sur l'entrepreneuriat et la création de valeur durable :

- Utiliser l'entrepreneuriat au service d'une culture d'engagement
- Créer de la valeur durable au service des territoires

Une stratégie RSE à horizon 2030 a été définie en 2025 dans ce cadre, et inclut 7 objectifs opérationnels qui s'appliqueront à Patrimoine & Commerce.

Développer nos activités avec une vision long terme et dans une démarche durable

- S'engager sur une trajectoire de décarbonation et d'adaptation alignée sur la science
- Préserver et restaurer la nature et la biodiversité
- Préserver la ressource en eau

Investir dans les territoires en soutenant l'emploi et les parties prenantes locales

- Développement économique local et création d'emploi
- Partenariat avec les fournisseurs locaux

Développer le capital humain et promouvoir l'égalité des chances

- Agir pour la sensibilisation, la formation et le développement de nos collaborateurs
- Promouvoir l'égalité des chances et de rémunération

Les actions de Patrimoine & Commerce permettront de :

1°/Développer les activités avec une vision long terme et dans une démarche durable, en incluant :

- Définition d'une trajectoire de décarbonation et mise en place du plan d'actions dédié
- Intégration d'une annexe environnementale dans les baux commerciaux
- Déploiement des bornes de recharge dans la foncière
- Définition d'un plan d'adaptation aux risques physiques
- Suivi des consommations d'eau des actifs (manuel ou automatique) et plan d'action de réduction de la consommation
- Intéressement avec critères RSE de la Gérance de P&C

2°/ Investir dans les territoires en soutenant l'emploi et les parties prenantes locales

- Calcul du nombre d'emplois directs et indirects créés par des projets locaux
- Développement de projets photovoltaïques en région
- Avoir tous les fournisseurs directs signataires de la charte éthique et conformité (lors des nouveaux contrats et des renouvellements)
- Privilégier les achats de produits locaux/ nationaux et/ou porteurs d'un critère écologique ou social

3°/ Développer le capital humain et promouvoir l'égalité des chances

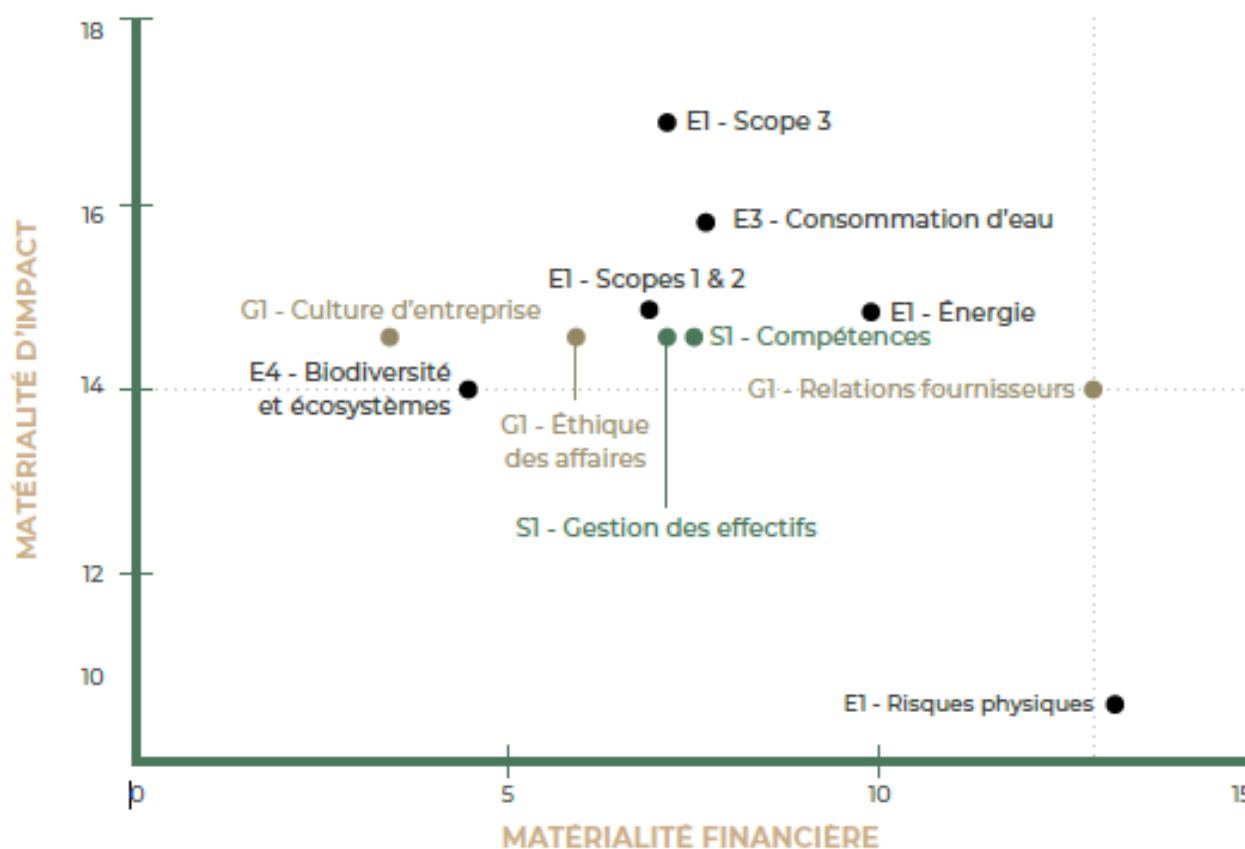
- Enrichir chaque année les propositions d'actions de formation et de sensibilisation sur les sujets RSE, accessibles à 100 % des collaborateurs
- Suivi des indicateurs d'égalité professionnelle suivants : écart de rémunération à poste égal entre femmes et hommes, nombre de femmes à des postes de direction

9.2.1 Les enjeux issus de l'analyse de la double matérialité (CSRD)

En 2024, Patrimoine & Commerce a procédé à l'analyse de double matérialité de ses activités, démarche menée en collaboration avec le cabinet Forvis Mazars. Au total, 11 thèmes ont été évalués comme étant matériels au regard de leur niveau d'importance. Les enjeux de durabilité ont ainsi été analysés selon deux approches : la matérialité d'impact et la matérialité financière.

Les enjeux les plus matériels ont été sélectionnés sur la base de cotations strictement supérieures à 14 sur 20 sur l'un des deux axes de la matrice de double matérialité. Cette matrice de matérialité est susceptible d'évoluer en fonction

du cadre réglementaire ou de changements majeurs dans le périmètre des activités du Groupe Duval.



Politique générale en matière environnementale

a) Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Activité foncière :

En 2022, Patrimoine & Commerce a mis en place un comité RSE qui se réunit au moins une fois par an afin de superviser sa stratégie en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Ce comité est composé de cinq membres dont quatre indépendants et 60 % de femmes. Le Comité a tenu une séance le 4 décembre 2025 afin d'effectuer le bilan des différentes actions RSE mises en place en 2025 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2026.

Patrimoine & Commerce a défini trois priorités majeures en matière environnementale pour 2026.

Tout d'abord la conformité au décret tertiaire en continuant la collecte des données de consommation énergétiques sur la plateforme Citron grâce à la signature de mandats de collecte et à une clause dans l'annexe environnementale pour les nouveaux baux. Patrimoine & Commerce mettra en place le suivi de la consommation d'eau des locataires grâce à la plateforme Citron. Dans ce cadre, il est également prévu d'analyser la conformité au décret tertiaire pour toutes les futures acquisitions.

Ces premiers éléments permettront de travailler à la réduction des consommations d'énergie des actifs avec la réalisation de 27 audits énergétiques et du calcul du poids carbone de chaque actif afin de pouvoir définir une stratégie de réduction avec une programmation pluriannuelle des travaux nécessaires. En parallèle, l'annexe environnementale prévoit des moments d'échange avec les locataires afin d'échanger sur les modalités de financement et de mise en œuvre de la rénovation énergétique des bâtiments.

De manière complémentaire, un deuxième axe prioritaire de Patrimoine & Commerce est d'agir sur le scope 3. Ainsi, un programme **d'installation de bornes de recharge sur les sites a été mis en place**. Un plan de déploiement est prévu entre 2024 et 2027. 80 parkings ont été identifiés soit près de 300 bornes de recharge avec une puissance moyenne de 140 kWh (haute puissance). Le plan couvre plus de 600 points de recharge électrique et englobe tous types de bornes (basse, moyenne, haute puissance) selon les besoins des sites.

De plus, la société met en œuvre un plan de **déploiement de panneaux photovoltaïques**. Des études sont en cours pour implanter des panneaux photovoltaïques en toitures et ombrières de parking. En 2025, des demandes d'autorisations administratives de déploiement de panneaux photovoltaïques ont été déposées et représentent plus de 19 900 m² et 4,7 MW d'énergie produite. En 2026, il est prévu de déposer entre 6 et 8 nouveaux permis de construire, représentant un potentiel d'implantation de 60 à 90 000 m² de panneaux photovoltaïques et 15 à 20 MW d'énergie produite. Le déploiement est mené en conformité avec les réglementations en vigueur.

Patrimoine & Commerce mène enfin des projets de **sensibilisation des locataires et des consommateurs finaux**. Un dialogue est engagé avec les locataires sur les consommations et l'usage des bâtiments, ainsi que le traitement des déchets. Un déploiement des annexes environnementales dans les baux est mis en œuvre afin de sensibiliser les locataires au décret tertiaire et à la déclaration de leurs consommations énergétiques.

Enfin, un troisième axe stratégique représente l'analyse des risques physiques avec la méthodologie OCARA (« Operational Climate Adaptation and Resilience Assessment ») développée par le cabinet Carbone 4. Cette analyse porte sur l'intégralité des actifs de Patrimoine & Commerce en prenant en compte différents scénarii d'évolution du climat développés par le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) à différents horizons de temps (2030, 2050 et 2090). Par ailleurs, cette analyse permettra de se conformer aux demandes futures de la CSRD et de la taxonomie européenne, et de mettre en place un plan de transition pour préserver les actifs les plus à risque. Cette mission sera finalisée courant 2026 avec un plan de transition et d'actions pour les prochaines années.

Pour faire suite à la signature en 2023 de la Charte en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires privés, Patrimoine & Commerce a poursuivi ses engagements en matière de réduction de ses consommations. Cela a permis de travailler sur des mesures ciblées, dont par exemple, le respect de températures de 19°C en hiver et de 26°C en été, l'amélioration des performances énergétiques des équipements, ainsi qu'une communication accrue auprès des locataires sur les pratiques de sobriété énergétique. Par ailleurs, le Groupe s'engage résolument à surveiller annuellement la mise en œuvre de ces actions et à participer activement au partage d'expérience avec les autres signataires de l'accord.

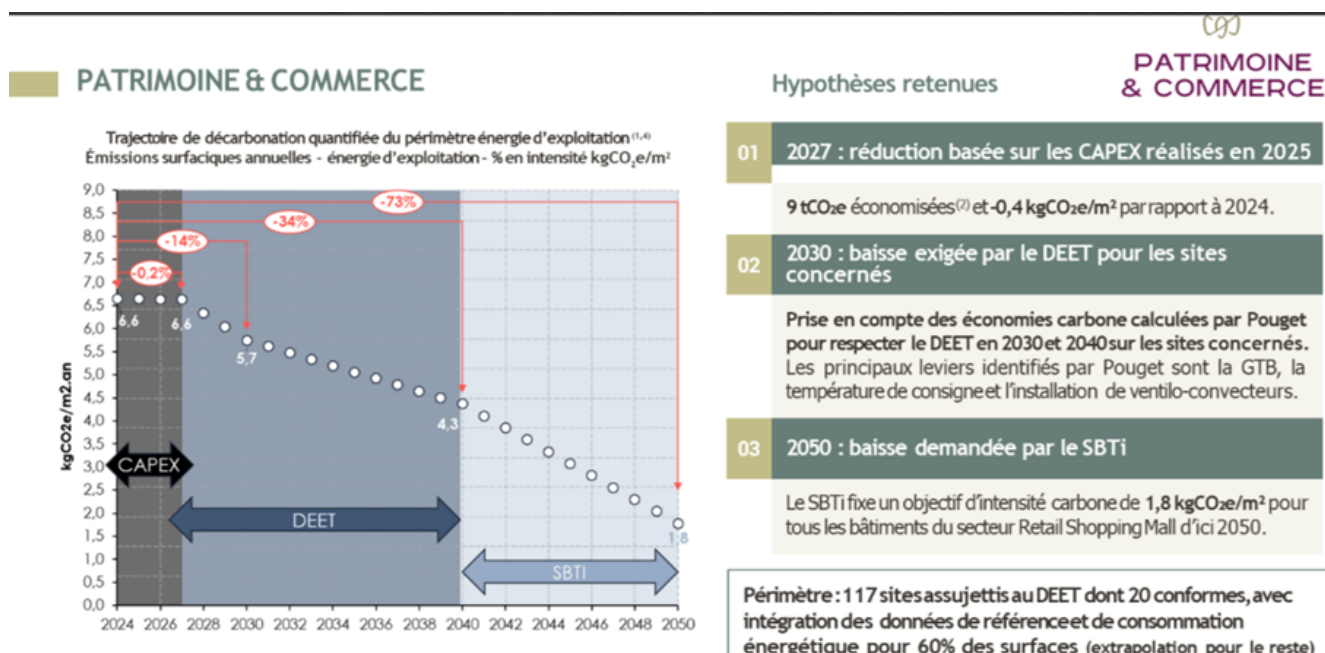
Patrimoine & Commerce a poursuivi la définition d'une trajectoire de décarbonation à horizon 2030. La trajectoire a été élaborée en 2024 et 2025 selon une approche dite « top-down » en se basant sur le référentiel scientifique Science Based Targets qui a pour objectif de guider les entreprises dans la réduction de leurs émissions carbone en cohérence avec l'Accord de Paris (COP 21).

Cette approche scientifique a été confrontée à une démarche opérationnelle dite « bottom-up », coconstruite avec les experts opérationnels. Cette démarche a permis d'identifier plus de 77 leviers d'action, dont 38 bâtimentaires, en vue d'une baisse de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

La trajectoire de décarbonation est structurée autour de 3 horizons :

- 2027 sur la base d'un plan d'investissement réalisé en 2025
- 2030 sur la conformité au décret tertiaire,
- 2050 sur une trajectoire validée par le Science Based Target Initiative (SBTi) qui respecte les accords de Paris en maintenant un réchauffement climatique à 1,5° C.

Cette trajectoire à caractère itératif est le fruit de trois années de travail collectif mené avec les équipes et les dirigeants. Elle consiste dans des mesures concrètes telles que l'installation de pompes à chaleurs, le relamping led, le renforcement de l'isolation, le remplacement du gaz par l'électrique.



La déclinaison opérationnelle de la trajectoire carbone à l'horizon 2030 et du plan d'investissements associé est en cours de déploiement.

Activité promotion :

La SEPRIC, 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, la SEPRIC ajuste ses techniques de construction afin de s'adapter au mieux à l'environnement et au paysage de ses projets.

Ces adaptations ont conduit la SEPRIC par exemple à s'engager dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes de grande envergure, pour lesquels il constitue un cadre de référence structurant. Pour les opérations de plus petite taille, la SEPRIC privilégie des labels ou démarches environnementales plus ciblés et adaptés, tels que BiodiverCity Life ou Effinature. En complément du label BREEAM, ces certifications permettent de renforcer l'engagement de la SEPRIC en faveur de la biodiversité et de la qualité environnementale de ses projets.

A titre d'exemple, au cours de la période 2024/2025, le projet de rénovation du site de Salaise-sur-Sanne a été livré, en couvrant trois volets : la végétalisation et arborisation de 30 % de la surface des parkings, le déploiement de 8 bornes de recharge électrique et la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur une surface de plus de 2 000 m². Le site est en cours de labellisation « Biodivercity Life » récompensant les efforts menés pour la biodiversité. Le projet s'est également distingué par une démarche innovante, avec la réalisation de la première façade végétalisée conçue à partir de filets de pêche récupérés au port de Marseille, illustrant une approche concrète de réemploi de matériaux initialement inutilisés.

Par ailleurs SEPRIC privilégie les entreprises locales pour l'accompagner dans ses chantiers, réduisant de fait les déplacements induits et favorisant le développement de l'économie locale. L'entreprise favorise également les circuits courts et évite les déchets inutiles à l'instar du site de Salaise-sur-Sanne où les arbres fruitiers ont été récupérés chez des producteurs afin d'éviter la destruction de ces derniers.

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.

b) 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 au regard de son activité principale qui consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont Patrimoine & Commerce assure la construction ou la gestion sont équipés de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Concernant l'activité de gestion d'actifs, un audit technique est mené par des experts en amont de chaque opération d'acquisition d'actifs immobiliers. Cet audit se concentre en particulier sur la détection d'éléments dangereux et/ou de polluants, tels que l'amiante, les légionelles, les parasites, le plomb ou la présence de transformateurs au PCB (polychlorobiphényles). Il prend également en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les performances énergétiques et acoustiques. Par ailleurs, une consultation systématique des bases de données qui répertorient les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics est menée, à titre préventif ou curatif (BASOL), ainsi que de la base de données qui recense des sites ayant pu faire l'objet d'une pollution à des substances nocives pour les sols et les nappes en France (BASIAS).

Patrimoine & Commerce, dans ses centres commerciaux, utilise exclusivement des produits pour le ménage et l'entretien des locaux respectueux de l'environnement. Les prestataires en charge de l'entretien et de la maintenance des actifs et de leurs équipements sont également incités à exclure l'utilisation de produits ou matériaux potentiellement polluants (par exemple pour l'entretien des espaces verts).

Durant les phases de construction, SEPRIC incite l'ensemble des entreprises impliquées dans les projets à minimiser leur impact environnemental et la pollution potentielle de leurs activités à travers l'adhésion à une Charte de Chantier propre, constitutive des marchés d'entreprise. Cette démarche consiste entre autres à collecter les eaux servant au lavage des outils et équipements qui se font dans une zone spécifiquement réservée.

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

9.2.1.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe

Les activités hébergées dans les locaux de Patrimoine & Commerce ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement.

Les enjeux en matière de pollution concernent principalement l'activité Promotion et dans une moindre mesure l'activité de foncière.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution**Activité de foncière :**

Afin de réduire la pollution lumineuse (et en conséquence de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, 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 :

La SEPRIC apporte un soin tout particulier à la maîtrise des émissions lumineuses de ses programmes. Ainsi les aires de stationnement sont éclairées à l'aide de mats équipés de *LEDs*, et les abords de bâtiments, et notamment les aires de livraison, sont équipés de sources lumineuses de type *LED*, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Energie et présenteront un ULOR inférieur à 3 % (proportion de flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20 %. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure. Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de *LEDs*, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, la SEPRIC met en œuvre des dispositifs visant à limiter les impacts du chantier sur le milieu naturel environnant, notamment en matière de gestion des eaux. Lorsque le contexte du site l'exige, des merlons et ouvrages temporaires de protection sont réalisés afin de maîtriser les écoulements et d'éviter que des eaux potentiellement chargées en polluants ne se déversent dans les cours d'eau ou milieux naturels situés à proximité. Ces mesures participent à la préservation de la qualité des sols et des eaux superficielles durant toute la durée des travaux.

9.2.1.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Etant donné le type d'activité de Patrimoine & Commerce, le volume de déchets générés directement n'est pas significatif.

Néanmoins, la gestion des déchets des locataires est une partie intégrante de la feuille de route et des objectifs de la Société, démontrant son engagement à réduire le volume des déchets produits et à améliorer le tri et le recyclage. De nombreux centres commerciaux ont ainsi entrepris depuis plusieurs années une démarche de gestion durable de leurs déchets. Une collecte commune des biodéchets a entre autres été mise en place pour répondre aux exigences réglementaires qui s'appliquent à partir d'un certain tonnage produit par les commerces de bouche.

Au centre commercial de La Ville-du-Bois (91), la politique de gestion des déchets a été renforcée par l'élargissement des filières de tri existantes (Déchets Industriels Banals - DIB, cartons, biodéchets) à de nouveaux flux : papier, bois, plastiques et verre. Cette évolution, mise en œuvre en partenariat avec le prestataire SOVADIS, a permis d'augmenter les volumes orientés vers des filières de recyclage et d'améliorer la valorisation matière des déchets du site.

Par ailleurs, plusieurs actions de sensibilisation ont été menées, notamment une opération commerciale dédiée au recyclage des plastiques, la participation au *World Clean Up Day* et une opération de recyclage de vêtements sous forme de vide-dressing, ayant permis la collecte de près de 2 tonnes de textiles en 2025. Ces initiatives contribuent à la réduction des déchets ultimes et à la promotion de pratiques de consommation plus responsables auprès des usagers du centre.

Dans le centre commercial Les Eléis à Cherbourg (50), la collecte des DIB est gérée par la collectivité avec deux bennes : une pour les déchets non alimentaires et une pour le recyclage (plastiques, cartons, canettes, etc.). Le centre a un contrat avec Veolia pour la gestion des grands cartons, du verre, et des biodéchets des commerces de bouche, avec des collectes hebdomadaires. Deux bennes annuelles sont aussi utilisées pour la ferraille et les déchets non triés. De plus, un contrat de gestion des biodéchets est en place, et deux enseignes participent à l'application « TooGoodToGo ». En termes de sensibilisation des locataires, des formations régulières et des affichages incitent les locataires au tri des déchets. Le *World Clean Up Day* en 2025 a permis de collecter 96 kg de déchets et plus de 1 800 mégots sur une plage de Cherbourg, avec plus de 20 bénévoles. La sensibilisation des locataires inclut la mise à jour et l'ajout de la signalétique sur les poubelles existantes, en partageant les bonnes pratiques, en insistant sur l'importance de bien trier les différents matériaux et en les informant sur le cadre réglementaire associé au programme de gestion des déchets. Cette sensibilisation intervient principalement par voie d'affichage, lors de visites des sites ou par le biais de communications adaptées. En outre, une boutique éphémère GEEV dédiée à la seconde main et au don a été accueillie, via la mise à disposition gracieuse d'un local. Cette initiative a permis aux visiteurs de déposer des objets dont ils n'avaient plus l'usage, favorisant leur réemploi par d'autres usagers et contribuant ainsi à la réduction des déchets et au développement de l'économie circulaire.

De plus, la SEPRIC 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, la SEPRIC met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, la SEPRIC 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 découps 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 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, la SEPRIC 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, la SEPRIC, ou la maîtrise d'œuvre, lui applique des pénalités. Sur les chantiers demandant une démolition de bâtiments existants, la SEPRIC 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),
- A défaut, les indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition et les possibilités de valorisation ou d'élimination.

La SEPRIC privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

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

L'entreprise de démolition transmet également à la SEPRIC un Bordereau de Suivi des Déchets (BSD), permettant de quantifier les volumes de déchets recyclés pour l'obtention de crédits des labels.

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, la SEPRIC fait établir un Diagnostic de Repérage d'Amiante avant Démolition, par un Expert qualifié.

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

A la fin des travaux, l'entreprise remet un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés, avec indication de la décharge (permettant une traçabilité des déchets). Le chantier de démolition est alors réputé sain et les opérations de déconstruction peuvent commencer.

9.2.1.3 Utilisation durable des ressources

Consommations liées au portefeuille d'actifs

Surfaces de référence des bâtiments

Le portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Patrimoine & Commerce est très diversifié et représente 560 000 m².

Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs.

Les locaux de Patrimoine & Commerce hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- Équipement de la maison,
- Équipement de la personne,
- Loisirs et culture,
- Alimentaire,
- Beauté et santé.

Note méthodologique : Périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs

Afin de mieux appréhender les consommations d'eau de son patrimoine, une campagne de collecte des factures a été menée auprès de l'ensemble des locataires au cours de l'année 2025. Les données ainsi recueillies portent exclusivement sur l'exercice 2025 et reposent sur des justificatifs de facturation, garantissant un niveau élevé de fiabilité des informations transmises.

Le taux de retour observé en 2025 représente environ 5 % des surfaces locatives. Cette collecte, adressée à 563 locataires couvrant une surface totale d'environ 474 410 m², a permis d'estimer la consommation d'eau des locataires à partir d'une extrapolation fondée sur une consommation moyenne, appliquée au prorata des surfaces du portefeuille.

Compte tenu du faible taux de réponse, cette estimation est fournie à titre purement indicatif. Bien qu'une baisse apparente de la consommation soit observée par rapport à 2024, la comparabilité des données demeure limitée en raison d'un panel de répondants sensiblement différent, notamment du fait de la typologie des locataires ayant participé à l'enquête. En l'état, ces éléments ne permettent pas de tirer des conclusions consolidées sur l'évolution des consommations d'eau à l'échelle du patrimoine.

Les consommations d'eau des locataires sont limitées du fait de leurs activités. L'utilisation de l'eau se limite majoritairement à l'entretien et au nettoyage des locaux, et aux sanitaires pour l'usage du personnel travaillant dans les locaux. Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'eau, que ce soit directement ou en incitant les

locataires à le faire. Ainsi lorsque les équipes chargées de relever les compteurs constatent des anomalies, elles transmettent l'information immédiatement aux occupants et/ou prestataires pour leur permettre d'agir au plus vite, par ailleurs l'équipement en compteurs individuels qui permet un meilleur suivi de la consommation se poursuit sur les sites.

Consommations énergétiques

Patrimoine & Commerce poursuit les efforts entrepris pour réduire sa consommation d'énergie.

Consommations liées au portefeuille d'actif de la foncière

L'outil Citron constitue la principale source de données de consommations énergétiques, qui est complétée par des relances tri-annuelles pour obtenir les factures des locataires qui n'auraient pas signé un mandat avec Citron. Les données collectées permettent de définir un ratio de consommation énergétique par m². Ce ratio permet ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du périmètre de la foncière.

Cette base de données sera complétée en 2026 avec les informations supplémentaires fournies par les locataires et la plateforme OPERAT.

À l'issue de l'analyse réalisée fin 2025 sur les valeurs absolues et relatives, 41 % des surfaces du patrimoine tertiaire sont conformes aux exigences du Décret tertiaire, représentant une surface totale de 213 358 m². L'objectif d'économie associé à ces surfaces est estimé à une réduction moyenne de -3,38 kgCO₂/m² d'ici 2030. Rapportée à la surface totale concernée, cette trajectoire correspond à une économie potentielle d'environ -557 tonnes de CO₂ en 2030.

Ces résultats traduisent la montée en performance énergétique progressive du patrimoine et la pertinence des actions engagées en matière de pilotage des consommations. Le suivi structuré des données énergétiques, la fiabilisation des référentiels de consommation et l'analyse fine des trajectoires réglementaires constituent désormais des leviers clés de maîtrise des risques réglementaires et opérationnels. Pour rappel, la loi ELAN exige une réduction des consommations d'énergie de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins - 40 % à horizon 2030, - 50 % à horizon 2040 et - 60 % à horizon 2050 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2022, pour l'ensemble des propriétaires et occupants de bâtiments dont la surface est supérieure à 1 000 m².

Les informations de consommations énergétiques sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs immobiliers consomment uniquement de l'électricité. 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 2,3.

Les travaux de définition d'une trajectoire de décarbonation ont permis à Patrimoine & Commerce d'identifier une vingtaine d'actions prioritaires favorisant la baisse de sa consommation d'énergie. Les principaux leviers bâtimentaires sont les suivants :

- La mise en place de systèmes de climatisation et de chauffage performants et de contrôle des températures via :
 - L'installation de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) : systèmes d'informations connectés à des capteurs pour suivre et contrôler à distance les consommations énergétiques du bâtiment
 - L'installation de PAC (Pompe à Chaleur) et de déstratificateurs d'air (brassage en continu de l'air permettant d'obtenir une température uniforme au sein du bâtiment)
- L'application de peinture blanche sur les toitures visant à réduire les besoins en climatisation
- Le déploiement de filtres à UV pour les surfaces vitrées des bâtiments
- La mise en place de relamping LED

Sur le site de Wittenheim, une toiture Cool Roof a été installée, permettant de réduire la température à l'intérieur des locaux et, par conséquent, de diminuer la consommation énergétique liée à la climatisation et au chauffage.

a) Les Consommations 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. A partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

	31/12/2024	31/12/2025
EAU		
Taux de retour en surface	3 %	4 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,11 m ³ /m ² /an	0,08 m ³ /m ² /an
Consommation totale	64 000 m ³	42 958 m ³

Note : Données corrigées des valeurs aberrantes

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs, à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ses zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe la SEPRIC, 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.

Au centre commercial de Cherbourg, deux collecteurs d'eau de pluie ont été installés en 2025 afin d'alimenter le système d'arrosage automatique du patio. Par ailleurs, un récupérateur d'eau de pluie a également été déployé sur le site de Wittenheim (67), contribuant à une gestion plus sobre et durable de la ressource en eau.

b) 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 de grande envergure, la SEPRIC 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 (Eco-bilan des matériaux de construction, réutilisation des matériaux et certification de leur provenance).

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

La SEPRIC privilégie également le réemploi, dès que possible, des matières premières disponibles sur place, comme en témoigne le projet en cours à 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.

c) Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables, et rejets de gaz à effet de serre

Périmètre foncière :

Les mandats de collecte ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 119 kWh/m²/an. Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, l'étude annuelle que réalise Deepki montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 169 kWh/m²/an et 134 kWh/m²/an d'après l'étude du baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments en 2025 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. 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 (en particulier peu d'équipements de réfrigération, consommateurs en énergie).

A partir de la consommation moyenne récupérée sur Citron et OPERAT, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 56,7 GWh d'énergie finale d'électricité.

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. De plus, en 2025 Patrimoine & Commerce s'est appuyé sur divers acteurs pour développer le photovoltaïque sur ses sites, et le cas échéant, en accord avec les copropriétaires actuels. Cette démarche contribue à l'atteinte des objectifs nationaux en matière de développement des énergies renouvelables et de décarbonation. La production d'électricité par les panneaux photovoltaïques peut être utilisée en injection sur le réseau ou en autoconsommation pour subvenir directement aux besoins des bâtiments. Cette démarche verte a comme objectif de déployer des ombrières et des panneaux en toitures. En 2025, Patrimoine & Commerce a identifié 19 sites prioritaires pour le déploiement de solutions photovoltaïques. Ces sites représentent 135 200 m² de panneaux photovoltaïques (en ombrières / en toiture) pour une puissance cible de 28 MWc, soit la consommation d'électricité annuelle 12 500 personnes, soit 6 400 tonnes de CO₂ évitées. En 2025, des demandes d'autorisations administratives ont été déposées sur plus de 19 000 m², sur les sites de Malemort, Ville-du-Bois, Sainte Eulalie et Istres. 18 sites seront soumis à la réglementation de 2026, et 27 sites à celle de juillet 2028, ce qui représente près de 500 000 m² de parking soumis à cette réglementation. Au total, 50 % des sites sont concernés par la réglementation. **Lorsque les énergies renouvelables ne sont pas réalisables, la végétalisation peut être envisagée comme solution compensatoire.**

Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent notamment de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Patrimoine & Commerce vise à obtenir une labellisation de l'ensemble des nouveaux projets de développement avec la SEPRIC. Pour ces projets, l'objectif est d'obtenir la labellisation BREEAM, qui constitue le standard international le plus répandu (BRE Environmental Assessment Method), à minima le niveau « Bon » sur plusieurs de ses programmes en cours de développement.

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 et Bien-Être, Energie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Etude de site et Ecologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), auxquels s'ajoute un dixième thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention de crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. La somme de ces scores est ensuite faite afin d'obtenir le score final (en %), traduisant un certain niveau de certification : de « Non classé » (score inférieur à 30) à « Exceptionnel » (score supérieur à 85).

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

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

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

Une labélisation permet aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment.

Ainsi, au-delà des questions énergétiques, la SEPRIC choisit d'investir tous les champs du développement durable. La SEPRIC 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. La SEPRIC 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.

Périmètre promotion :

La politique commerciale de la SEPRIC 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 la SEPRIC 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 la SEPRIC :

- 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 a minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique existante.

Les projets les plus récents de la SEPRIC 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, La SEPRIC accompagne les futurs preneurs, en leur conseillant des équipements performants dans le cadre du Cahier des Charges Environnemental, annexé au bail.

La SEPRIC a poursuivi par ailleurs la revalorisation de divers sites de Patrimoine & Commerce afin de les redynamiser. Le premier chantier a été initié début 2025.

Maîtrise du parc de véhicules et minimisation des rejets de carbone

Afin de réduire la dépendance aux ressources fossiles et leurs impacts en termes d'émissions de gaz à effet de serre, Patrimoine & Commerce a mis en place un plan d'action visant à promouvoir des modes de transport plus durables pour les visiteurs des Retail Parks (les déplacements visiteurs représentant plus de 98 % des émissions de la foncière), notamment en facilitant l'accès à la recharge pour les véhicules électriques et hybrides.

Dans ce cadre, l'objectif est de déployer plus de 300 bornes de recharge électrique sur plus de 80 parkings, répartis sur l'ensemble de la France métropolitaine. Ce dispositif représentera une puissance totale installée de 42 MW, permettant de répondre aux besoins variés des utilisateurs.

Pour garantir l'excellence de ce projet, plusieurs opérateurs ont été sélectionnés à l'issue d'un appel d'offres tenant compte des critères de performance, de fiabilité et de rentabilité. Le mix de puissance des bornes varie de 44 kW à 300 kW, avec une moyenne de 140 kW, correspondant principalement à des bornes de haute puissance adaptées aux différents usages des visiteurs, qu'il s'agisse de recharges rapides ou plus prolongées. Le déploiement et la mise en service des bornes sont prévus entre 2024 et 2027. En 2025, 33 parkings additionnels ont été équipés ou sont en cours de déploiement ce qui porte à **53 le nombre total de parkings équipés, soit 66 % des objectifs de déploiement à horizon 2027.**

Patrimoine & Commerce est également engagé dans une démarche de réduction des émissions carbone liées à l'usage des véhicules mis à disposition des collaborateurs de la foncière : tout au long du renouvellement du parc, les véhicules proposés et sélectionnés sont moins polluants et l'utilisation de véhicules hybrides ou électriques est encouragée.

d) Une utilisation responsable des sols

Quel que soit le secteur concerné, Patrimoine & Commerce s'engage quand cela est pertinent dans une utilisation durable des sols dans le cadre de ses activités.

Pour les activités de foncière, l'utilisation des sols se limite principalement à l'entretien des espaces verts des actifs et aux surfaces de parkings permettant d'accueillir la clientèle des locataires des actifs, qui ont bien souvent des activités commerciales.

Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, Patrimoine & Commerce favorise autant que possible les espaces verts selon les critères imposés par les collectivités locales, soit en moyenne 26 % des surfaces foncières.

A titre d'exemple, le parking du centre commercial de Lempdes est en phase de restructuration afin de rendre perméable plus de 1 630 m² de voirie. Plus de 400 m² d'espaces verts viendront s'ajouter aux 3 000 m² déjà existants sur ce site en incorporant des forêts de Myawaki pour sensibiliser les clients au développement durable.

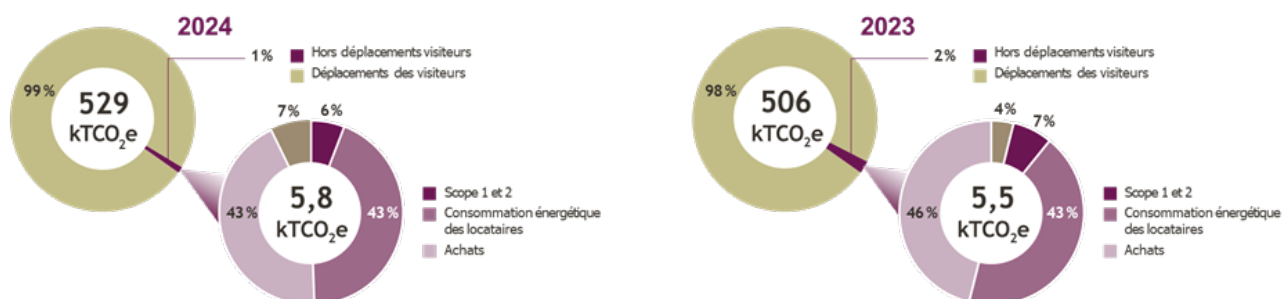
Une procédure de CDAC est actuellement en cours sur le site d'Alençon dans le cadre de l'arrivée d'un nouveau locataire. Le projet intègre des mesures visant une utilisation plus responsable des sols, incluant la plantation d'arbres à large canopée, l'installation d'ombrières photovoltaïques, le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ainsi que la mise en œuvre de pavés drainants sur une surface de parking d'environ 1 100 m².

9.2.1.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

a) Postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité

Un bilan carbone qui reflète l'évolution du portefeuille

Répartition des émissions CO₂e par poste d'émissions (tCO₂e, % des émissions totales)



Les émissions de Patrimoine & Commerce s'élèvent en 2024 à **529 ktCO₂e**. Elles proviennent presque exclusivement du scope 3 et à 99 % des **déplacements des visiteurs**.

Sur les postes d'émissions carbone obligatoires (hors déplacement visiteurs), les émissions ont augmenté de 5,45 % en raison de :

- Un **effort réel sur les parties communes scope 1 et 2**, (- 13 % du scope 1 & 2 de 2023 soit une baisse de 46 tCO₂e), provenant en particulier d'une baisse de la consommation de gaz à Ville du Bois
- Une augmentation de la consommation d'énergie des locataires à cause de **la hausse des surfaces de 5,9 % avec l'acquisition des 14 actifs suivants** : Gien Invest, La Pioline Invest, W2N, Orgebrice Invest, Pace Invest, Eysines Invest, Bourges Invest 2, Montluçon Invest, Barentin Invest, Redon Invest, Laon Invest 2, Plaisir Invest, Saint Brice Invest

- L'empreinte carbone globale est passée de **506 ktCO₂e à 529 ktCO₂e**, du fait de **l'augmentation de 5,9 % des surfaces détenues qui impactent également le poids des déplacements visiteurs**.

b) Adaptation aux conséquences du changement climatique

Une analyse de double matérialité a été réalisée dans le cadre de l'exercice d'anticipation de la CSRD. L'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique en ressort comme un enjeu matériel pour le Groupe. Patrimoine & Commerce a également participé aux travaux menés par La Banque de France, pour la construction de l'indicateur climat.

A l'heure actuelle, à chaque événement physique qui peut survenir sur un actif de Patrimoine & Commerce, le gestionnaire de l'actif est chargé de la mise en place de la sécurisation immédiate du site (évacuation des locataires, clients...) et d'une déclaration auprès de l'assurance concernée.

Par ailleurs, l'entreprise a lancé en 2025 une démarche d'adaptation aux risques physiques à travers une mission de conseil avec le cabinet Carbone 4. Cet accompagnement couvre **3 étapes** d'une démarche d'adaptation au changement climatique grâce à la **méthode OCARA** reconnue depuis plusieurs années pour sa pertinence.

Cartographie des risques climatiques sur les sites	Construction d'une stratégie d'adaptation groupe	Plans d'actions pour 1 site pilotes
• Etude sur l'exposition aux aléas climatiques	• Catalogue d'actions pour les 10 principaux risques	• Profil de résilience
• Etude sur les risques bruts	• Guide pour une stratégie d'adaptation au niveau groupe	• Plan d'actions spécifiques au site pilote
• Collecte des mesures d'adaptation sur 10 sites les plus à risque pour le calcul des risques nets	• Guide pour la rédaction de la CSRD	

Pour identifier les risques physiques dans le temps, Carbone 4 utilise deux scénarios du GIEC sur 3 horizons temporels :

- **Le scénario SSP5-8.5** : C'est un **scénario pessimiste** où le rythme d'émissions de gaz à effet de serre ne ralentit pas et le changement climatique s'accroît, **atteignant +4,4°C en 2090 par rapport à l'ère préindustrielle**.
- **Le scénario SSP5-4.5** : C'est un **scénario moyen**, dont les émissions se situent au-dessus des scénarios permettant de respecter l'accord de Paris, mais avec un niveau inférieur aux scénarios pessimistes, **atteignant +2,7°C en 2090 par rapport à l'ère préindustrielle**.

Les résultats et plans d'actions qui seront définis en 2026 s'inscrivent dans le scénario pessimiste à horizon 2050 afin de préserver au mieux les activités de Patrimoine & Commerce.

Carbone 4 a étudié un total de 30 aléas, alignés avec la Taxonomie, en fonction de la localisation des sites. Pour chaque aléa, leur probabilité d'occurrence a été analysée selon les deux scénarios du GIEC et sur 3 horizons de temps (2030-2050 et 2090).

Ce tableau présente les principaux aléas pris en compte (en vert les aléas avec l'évolution la plus défavorable pour Patrimoine & Commerce).

Aléas liés à la température	Aléas liés au vent	Aléas liés à l'eau	Aléas liés aux masses solides
Stress thermique	Cyclones, ouragans, typhons	Modification des régimes de précipitations (pluie)	Glissement de terrain
Modifications des températures (eau de mer)	Tempêtes	Variation des précipitations ou de l'hydrologie	
Vagues de chaleur	Tornades	Sécheresses	
Feu de forêt		Inondations pluviales	
		Précipitations intenses (pluie)	
		Stress hydrique	

Les premiers résultats en termes d'exposition permettent d'identifier le fait - qu'à court terme, **seulement 9 % des sites devraient faire face à des évolutions défavorables ou très défavorables** (pour 1 à 2 aléas).

Les principaux risques bruts impactant les sites les plus à risque de Patrimoine & Commerce à horizon 2050 sont le stress thermique, les inondations pluviales et les feux de forêt.

L'évaluation des risques nets sur les sites prioritaires de Patrimoine & Commerce est en cours avec la définition d'un catalogue d'action associé. Un site pilote P&C fera par ailleurs l'objet d'un plan d'adaptation spécifique.

9.2.1.5 La Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par la SEPRIC 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. La SEPRIC 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.

Dans le cadre de ses démarches BREEAM, la SEPRIC missionne un écologue pour minimiser l'impact environnemental de ses projets. Cet écologue a également pour mission de conseiller la SEPRIC quant aux choix de ses aménagements paysagers, afin de garantir au mieux les continuités d'habitats. Cet écologue effectue également des diagnostics environnementaux pour recenser la faune et la flore présentes sur le site, afin de favoriser une intégration optimale. 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.

La biodiversité est également toujours prise en compte dans la gestion des actifs en exploitation. Il s'agit notamment de :

- Minimiser l'impact de ces actifs, notamment les impacts indirects sur les écosystèmes locaux via leurs opérations sur site.
- Promouvoir la biodiversité par le biais de projets de renaturation pour restaurer les éléments naturels et de développer la flore et la faune locales au sein de l'environnement urbain.

A titre d'exemple Patrimoine & Commerce a reconstitué des espaces verts sur le site de la Ville-du-bois, avec l'aménagement d'un espace de jardin, plus de 2 000 m² ayant ainsi été recréés dans le cadre d'une restructuration de l'actif.



Ville du bois, restructuration de l'actif.

9.2.2 Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable

9.2.2.1 Participer au développement territorial, économique et social

a) Favoriser l'emploi local et de développement régional

Patrimoine & Commerce intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de tailles moyennes présentant un fort potentiel de développement. En investissant sur son patrimoine existant pour la rénovation, ou dans le contexte de nouveaux projets de développement, la foncière génère de l'emploi direct lié aux travaux ; la disponibilité de locaux de commerces permet le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois. La SEPRIC 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.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs, mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, 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.

b) 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.

c) Dialogue avec les parties prenantes

Patrimoine & Commerce et ses filiales mettent un point d'honneur à instaurer un dialogue permanent avec les différentes parties prenantes et notamment :

- Les locataires et les fournisseurs liés à ses activités foncières ;
- Les riverains des chantiers, les collectivités locales et les prestataires et fournisseurs pour ses activités de promotion.

Patrimoine & Commerce est attentif aux besoins et aux demandes de ses locataires, en y répondant avec réactivité et en mettant en œuvre des solutions adaptées pour répondre à leurs attentes. Une visite trimestrielle des sites est effectuée avec une rencontre du locataire par le gestionnaire immobilier référent. Les locataires peuvent remonter leurs besoins et échanger librement avec le gestionnaire locatif référent. Patrimoine & Commerce organise des rendez-vous minima de façon bi-annuelle avec le top 30 des enseignes locataires et couvre lors de ces rendez-vous l'ensemble des enjeux de l'enseigne (satisfaction, enjeux des implantations actuelles, accompagnement dans le développement de l'enseigne notamment).

Des actions en partenariat ou en mécénat

Patrimoine & Commerce a poursuivi les partenariats au sein de ses centres commerciaux, tels qu'un partenariat local et associatif avec la mairie et les commerces locaux pour le centre commercial du Creusot (71), et a mis en place une convention de mécénat pour les festivals Les Rugissantes (art de la rue) et les Folles Escales (musique). Par ailleurs, des partenariats financiers ont été noués à Cherbourg avec l'équipe de handball évoluant en Proligue, l'équipe de roller hockey de Cherbourg en Nationale 1, ainsi qu'avec l'association Toutes pour Elles, engagée dans la promotion de l'entrepreneuriat féminin.

Parallèlement à cette initiative, le centre commercial a adhéré à l'association des commerçants du centre-ville de Cherbourg (50).

Par ailleurs, les centres commerciaux mettent également en place des partenariats avec de nombreuses associations locales et nationales, en leur proposant par exemple de tenir des stands dans la galerie des centres, comme au centre commercial de Cherbourg qui a accueilli, lors d'événements caritatifs, des associations comme le Téléthon, les Restos du Cœur, Cap Sida, la Banque alimentaire, Accrochat ou encore le Relais enfants. Le centre commercial de Cherbourg organise aussi des actions solidaires tout au long de l'année pour différentes actions de sensibilisation (Movember, Octobre Rose, collecte de jouets pour les enfants lors de la période des fêtes). En 2025 le centre commercial a aussi accueilli les pompiers de Cherbourg dans le cadre de la journée nationale de la résilience. Il est prévu pour 2026 d'organiser avec la préfecture maritime un évènement pour les 400 ans de la marine nationale et une exposition virtuelle sur le thème du millénaire de Guillaume Le Conquérant avec l'agglomération du Cotentin et la région Normandie.

9.2.2.2 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs

a) La prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

Patrimoine & Commerce a systématisé l'intégration d'une annexe environnementale dans les nouveaux baux et les renouvellements des baux conclus avec les enseignes locataires. L'annexe environnementale est une démarche engagée ayant pour objet la transmission d'informations relatives à la consommation énergétique des enseignes locataires afin les sensibiliser à la mesure de leur propre consommation et d'engager une réflexion collaborative bailleur-preneur en vue d'optimiser la performance environnementale des actifs.

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, la SEPRIC 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, la SEPRIC fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte/Maître d'œuvre, des bureaux d'études ou des installateurs. Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux et celui-ci veille dans ce cadre à la conformité réglementaire du chantier notamment la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans la politique d'achats, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l'Inspection du Travail.

b) La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération, la SEPRIC 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.

Par ailleurs, la SEPRIC 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 matière de développement durable et notamment des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé.

9.2.2.3 Loyauté des pratiques

a) Les actions engagées pour prévenir la corruption

Patrimoine & Commerce s'engage dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend de l'octroi ou de la réception d'un avantage indu contre la réalisation d'un acte entrant dans le cadre des fonctions d'un collaborateur de Patrimoine & Commerce, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande de Patrimoine & Commerce.

Cet engagement se traduit par les actions suivantes :

- l'analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité de Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants de la Société, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur).
- la sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : l'ensemble des collaborateurs 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 trois entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

b) Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des collaborateurs

Patrimoine & Commerce se mobilise pour la santé et la sécurité de ses collaborateurs, mais également de ses clients, visiteurs, fournisseurs, prestataires, sous-traitants et des riverains.

Patrimoine & Commerce mène plusieurs actions pour gérer son capital humain.

- Il est particulièrement attentif aux enjeux de discrimination et d'inclusion 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.
- Tous les collaborateurs sont interrogés chaque année sur l'équilibre vie privée - vie professionnelle dans le cadre de l'entretien annuel, mais également lors des sondages qui sont organisés.
- Les collaborateurs peuvent bénéficier du télétravail à raison de 2 jours maximum par semaine.
- La société se situant en dessous des seuils légaux, elle n'est pas soumise aux obligations relatives à la mise en place d'Institutions Représentatives du Personnel. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.
- Les collaborateurs ont accès à une plateforme d'avantages collaborateurs (exemple : réduction dans le domaine culturel, sportif, loisirs...).
- Des séances de sport sont proposées gratuitement 1 à 2 fois par semaine aux collaborateurs.
- L'entreprise prend également en compte les points de vue de ses salariés à travers des enquêtes collaborateurs annuelles.
- Un intéressement a également été mis en place pour les collaborateurs de la SEPRIC.



10 RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	166	10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	229
10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux	167	10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil	229
10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	202	10.3.2 Article 2 – Pouvoirs du Conseil	232
10.1.3 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	204	10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil	233
10.1.4 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la société	206	10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	236
Annexe 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2025	208	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	237
Annexe 2 : Conventions conclues avec les sociétés contrôlées par la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-37-4 2° du Code de commerce	219	10.3.6 Annexe 3 : Réunions du Conseil de surveillance par un moyen de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective	241
10.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	222	10.4 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	242
		10.5 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	244

10.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

(ce rapport a été arrêté le 17 février 2026, avant l'annonce par Prestimmo qu'elle ne serait pas en mesure de souscrire à l'augmentation de capital qui lui avait été réservée par l'assemblée générale annuelle du 11 février 2026)

Patrimoine & Commerce

Société en commandite par actions au capital de 162 847 890 euros

Siège social : 45 avenue Georges Mandel 75016 Paris

395 062 540 RCS Paris

La « Société »

Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Conformément aux dispositions légales, et en particulier des articles L. 22-10-76, L. 22-10-77 et L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, et notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance (le « **Conseil** ») et de l'actionnariat de la Société.

Cadre de référence

Choix du code de référence

Le Conseil a décidé de se référer, notamment pour l'élaboration du présent rapport, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021 (le « **Code MiddleNext** ») lequel peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext, et que ceux-ci seront revus chaque année à l'occasion de l'établissement du présent rapport, conformément à la recommandation R22 du même code.

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT

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

10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux

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

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance.

10.1.1.1.1 Gérance

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts.

Composition

A la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Monsieur Éric Duval, à Madame Pauline Boucon Duval, et à la société Duval Gestion prise en la personne de ses représentants légaux, à savoir Monsieur Éric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Boucon Duval en qualité de Directrice Générale.

Ce choix d'avoir trois gérants repose sur la volonté de Monsieur Éric Duval et de Madame Pauline Boucon Duval de s'engager personnellement dans les fonctions de gérants pour assurer une gestion particulièrement pro-active. Le maintien d'un gérant personne morale, à savoir Duval Gestion, garantit quant à lui la permanence de fonctions. L'associé commandité, Duval Gestion, a tous pouvoirs pour désigner les gérants.

Information sur les gérants

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

Monsieur Éric Duval est le fondateur et Président du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés, notamment foncières, détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

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

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

Madame Pauline Boucon Duval a été nommée le 17 juin 2020 aux fonctions de Gérante de la Société pour une durée indéterminée par le commandité sur avis du Conseil de surveillance.

Duval Gestion, est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 123 rue du Château - 92100 Boulogne Billancourt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre depuis le 26 juin 2025 suite au transfert de son siège social 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 Boucon 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 (03) 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 société Duval Gestion.

Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts)

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

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

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

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

10.1.1.1.3 Conseil de surveillance

Composition

A la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de surveillance compte treize (13) membres.

Madame Aurélie Tristant, membre indépendant, de nationalité française - nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 12 juin 2025 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028. Nomination et prise de fonction en tant que Présidente le 12 juin 2025.

Monsieur Christian-Louis Victor, membre indépendant dont le mandat n'a pas été renouvelé lors de l'Assemblée générale en date du 12 juin 2025, exerçait jusqu'à cette date les fonctions de président du Conseil de surveillance.

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 12 juin 2025 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Monsieur Yves-Marie Thomas, membre indépendant, de nationalité française - nomination le 12 juin 2025, pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

La société Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, de nationalité française - nomination le 30 juillet 2014, dernier renouvellement le 12 juin 2025 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Madame Florence Habib-Deloncle, de nationalité française - nomination par cooptation le 18 février 2025, renouvellement le 12 juin 2025 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Madame Marie Monnet, membre indépendant, de nationalité française – Nomination le 4 juillet 2014, dernier renouvellement le 13 juin 2024 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart, membre indépendant, de nationalité française – nomination le 13 novembre 2018, dernier renouvellement le 13 juin 2024 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

Madame Camille Barrois, membre indépendant, de nationalité française – nomination le 13 juin 2024 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

Monsieur Louis-Victor Duval, de nationalité française – nomination le 8 juin 2023 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, membre indépendant, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La société BMR Holding, représentée par Madame Audrey Chatain, membre indépendant, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Madame Margaux Graff, membre indépendant, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 8 juin 2023 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Monsieur Axel Bernia, membre indépendant, de nationalité française, nomination le 25 septembre 2018, dernier renouvellement le 8 juin 2023, pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Il est à noter que **la société Prestimmo**, représentée par Monsieur Marc Balas, membre indépendant, de nationalité française, a été nommée le 11 février 2026 pour une durée de quatre (04) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029, sous condition de la constatation par la gérance de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale en date du 11 février 2026.

Sous réserve de la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à Prestimmo, le Conseil de surveillance comptera quatorze (14) membres.⁽¹⁾

Le tableau ci-dessous récapitule, à la date du présent rapport, la composition du Conseil de Surveillance conformément à la recommandation R3 du Code MiddleNext :

Nom, prénom, titre ou fonction	Représentant permanent (si personne morale)	Membres du Conseil indépendants (préciser oui/non)	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité d'investissement ⁽¹⁾	Comité des rémunérations	Comité RSE	Expérience et expertise apportées
Aurélié Tristant Président du Conseil		OUI	2017	2028	-	-		Président	Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
Lydia Le Clair Membre du Conseil		NON	2009	2028	Membre	-	-	Membre	Compétences particulières en matière financière et comptable, financements et enjeux RSE
SURAVENIR Membre du Conseil	Thomas Guyot (au Conseil de surveillance et au Comité RSE) Alexa Sempiana (au Comité d'investissement)	OUI	2011	2026	-	Membre	-	Membre	Compétences particulières en matière de financement immobilier, d'expertise immobilière et d'enjeux RSE
Marie Tournier-Monnet Membre du Conseil		OUI	2014	2027	-	-	-	Présidente	Compétences particulières en matière d'exploitation immobilière et enjeux RSE
		NON	2014	2028	-	Membre	Membre	-	

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

Nom, prénom, titre ou fonction	Représentant permanent (si personne morale)	Membres du Conseil indépendants (préciser oui/non)	Année de première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité d'investissement ⁽¹⁾	Comité des rémunérations	Comité RSE	Expérience et expertise apportées
PREDICA Membre du Conseil	Hugues Grimaldi								Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
BMR HOLDING Membre du Conseil	Audrey Chatain (au Conseil de surveillance) et Bernard Robbe (au Comité d'investissement)	OUI	2017	2026	-	Président	-	-	Compétences particulières en matière financière et comptable, et expertise immobilière
Margaux Graff Membre du Conseil		OUI	2017	2026	-	-	-	Membre	Compétences particulières en expertise immobilière et enjeux RSE
Florence Habib-Deloncle Membre du Conseil		NON	2025	2028	Membre	-	-	-	Compétences particulières en matière de financement immobilier et d'expertise immobilière
Yves-Marie Thomas Membre du Conseil		OUI	2025	2028	Président	-	-	-	Compétences particulières en matière financière et comptable, financements
Axel Bernia Membre du Conseil		OUI	2018	2026	-	-	-	-	Compétence particulière en finance d'entreprise et rachat d'entreprise
Banque Populaire Val de France Membre du Conseil	Mathieu Requillart (au Conseil de surveillance et au Comité RSE) Thierry Querné (au Comité d'investissement)	OUI	2018	2027	-	Membre	-	Membre	Compétences particulières en matière de financement immobilier, d'expertise immobilière et d'enjeux RSE
Louis-Victor Duval Membre du Conseil	-	NON	2023	2026	-	-	-	-	Compétences particulières en matière d'expertise immobilière
Camille Barrois Membre du Conseil		OUI	2024	2027	-	-	-	-	Compétences particulières en matière d'expertise immobilière
Prestimmo (2) ⁽¹⁾ Membre du Conseil	Marc Balas	OUI	2026	2029	-	-	-	-	Compétences particulières en matière d'expertise immobilière

(1) Philippe Vergely n'est pas membre du Conseil de surveillance mais est membre du Comité d'investissement.

(2) Sous réserve de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital réservée à Prestimmo en date du 11 février 2026 par la gérance

Présentation des membres

Les biographies des membres du Conseil 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

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

surveillance. La durée des fonctions prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statue sur les comptes du dernier exercice social précédant l'année au cours de laquelle expire le mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

15.4 En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'Assemblée générale, les délibérations du Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce, applicables sur renvoi de l'article L. 22-10-78 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, sous réserve de la nomination de Prestimmo en qualité de membre, de sept (07) hommes et sept (07) femmes, soit 50,00 % de femmes. ⁽¹⁾

A la date du présent rapport, le Conseil est composé de six (6) hommes et sept (7) femmes, soit 53,85 % de femmes. Ces pourcentages respectent les dispositions de l'article L. 226-4-1 du Code de commerce.

10.1.1.4 Préparation et organisation des travaux du Conseil

Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)

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

Le Conseil doit statutairement être consulté pour donner son accord, à la majorité simple, 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. A la date des présentes, le seuil est donc de 25 796 737,77 euros.

Conformément à la loi, le Conseil établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice.

Le Conseil décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée générale des commanditaires.

Le Conseil établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Sur proposition de son Président, le Conseil peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux, sans que leur nombre puisse être supérieur à trois.

Ils sont nommés pour une durée d'un an et peuvent toujours être renouvelés dans leurs fonctions de même qu'il peut à tout moment et pour quelque cause que ce soit être mis fin à celles-ci par le Conseil.

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

Les Censeurs ont un rôle de conseil et sont chargés d'assister le Conseil sans pouvoir, en aucun cas, s'y substituer. Ils sont convoqués aux séances du Conseil et assistent aux délibérations avec voix consultative et sans que leur absence ne puisse nuire à la valeur des délibérations. Ils peuvent également assister aux comités du Conseil dans lesquels ils auront été nommés membres ou y participer ponctuellement sur invitation.

Les Censeurs peuvent recevoir une rémunération pour l'exercice de leurs fonctions, prélevée sur le montant de la rémunération allouée au Conseil (ex-jetons de présence). Ce montant est fixé par le Conseil.

Le Conseil de surveillance ne dispose pas de pouvoir particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil est de quatre (04) années, et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du Code MiddleNext de septembre 2021, qui recommande que le Conseil veille à ce que la durée statutaire des mandats soit adaptée aux spécificités de l'entreprise, conformément à la recommandation R11 du Code MiddleNext.

Par ailleurs, et toujours dans le but de prendre en compte les préconisations en la matière du Code MiddleNext, il a été proposé et voté à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016, tenue en 2017, la modification des statuts de la Société afin de permettre des nominations ou renouvellements, à titre exceptionnel, pour des durées inférieures, permettant de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil.

Ainsi, lors des assemblées générales tenues en 2017 et 2018, les mandats des membres du Conseil arrivés à échéance ont été renouvelés pour des durées allant de deux (02) à quatre (04) années, et un nouveau membre a été nommé pour une durée exceptionnelle de deux (02) exercices. Le renouvellement par roulement du Conseil ayant été mis en place, tous les renouvellements sont depuis à nouveaux proposés pour la durée statutaire de quatre (04) années.

Aucun mandat n'arrive à expiration cette année.

Le Conseil sera, sous réserve la nomination de Prestimmo en qualité de membre (qui est liée à la réalisation de l'augmentation de capital réservée à Prestimmo et décidée le 11 février 2026), renouvelé en deux séries de cinq (05) membres, une série de trois (03) membres et une série d'un (1) membre.⁽¹⁾

Membres indépendants

Lors de sa séance du 17 février 2026, le Conseil a rappelé la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le 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, en sa recommandation R3, que cinq (05) 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 été, 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.

Le Conseil de surveillance a procédé, lors de sa réunion en date du 17 février 2026 à l'examen de la situation de chacun des Membres, étant précisé qu'il a décidé de considérer comme actionnaire de référence tout actionnaire détenant au moins 15 % du capital et/ou des droits de vote et il a considéré qu'un pourcentage de droits de vote significatif est un pourcentage supérieur à 15 %.

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 17 février 2026, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Mesdames Marie Monnet, Aurélie Tristant, Camille Barrois et Margaux Graff, ainsi que Messieurs Yves-Marie Thomas et Axel Bernia, et les sociétés Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, BMR Holding représentée par Madame Audrey Chatain et Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Matthieu Requillart pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Le Conseil, au 17 février 2026, est composé de treize (13) membres dont neuf (09) sont déclarés comme indépendants, en application de la recommandation R3 du Code MiddleNext.

La société Prestimmo, membre indépendant, a été nommée en qualité de membre du Conseil lors de l'assemblée générale en date du 11 février 2026 sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital qui lui est réservée. Sous réserve de la constatation par la gérance de la réalisation définitive de cette augmentation de capital, le Conseil sera composé de quatorze (14) membres dont dix (10) indépendants.⁽²⁾

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

(2) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

Fréquence des réunions

La recommandation R6 du Code MiddleNext recommande un minimum de quatre (04) 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 2025, le Conseil s'est réuni quatre (4) fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 98,08 %.

Taux de participation aux réunions du conseil et des comités spécialisés sur 2025 (membres présents et représentés)

PATRIMOINE & COMMERCE	Conseil de surveillance		Comité d'Audit		Comité d'investissement		Comité des rémunérations		Comités RSE	
	Présence/Représentation Nombre de réunions	Taux d'assiduité	Présence/Représentation Nombre de réunions	Taux d'assiduité	Présence/Représentation Nombre de réunions	Taux d'assiduité	Présence/Représentation Nombre de réunions	Taux d'assiduité	Présence/Représentation Nombre de réunions	Taux d'assiduité
TRISTANT Aurélie Présidente du Conseil et du Comité des rémunérations depuis le 12/06/2025	4/4	100%					1/1	100%		
LOUIS-VICTOR Christian Président du Conseil et du Comité d'audit jusqu'au 12/06/2025	1/1	100%	1/1	100%						
BMR HOLDING, CHATAIN Audrey Membre du Conseil	4/4	100%								
BMR HOLDING, ROBBE Bernard Président du Comité d'investissement					2/2	100%				
Banque Populaire Val de France, REQUILLART Matthieu Membre du Conseil et du Comité RSE	4/4	100%							0/1	0%
Banque Populaire Val de France, QUERNE Thierry Membre du Comité d'investissement					2/2	100%				
BERNIA Axel Membre du Conseil	4/4	100%								
BARROIS Camille Membre du Conseil	4/4	100%								
CHABAS Emmanuel Membre du Conseil et du comité d'Audit jusqu'au 18 février 2025	0/1	0%	0/1	0%						
DUVAL Louis-Victor Membre du Conseil	4/4	100%								
GRAFF Margaux Membre du Conseil et du Comité RSE	4/4	100%							1/1	100%
HABIB-DELONCLE Florence Membre du Conseil de puis le 18/02/2025 et du Comité d'Audit depuis le 12/06/2025	3/3	100%	1/1	100%						
LE CLAIR Lydia Membre du conseil, du comité d'audit et du comité RSE	4/4	100%	2/2	100%					1/1	100%
MONNET Marie Membre du conseil et Présidente du comité RSE	4/4	100%							1/1	100%
PREDICA, M. GRIMALDI Hugues Membre du Conseil et du Comité des rémunérations	4/4	100%			1/2	50%	1/1	100%		
SURAVENIR, M. GUYOT Thomas Membre du Conseil et du Comité RSE	4/4	100%							0/1	0%
SURAVENIR, Mme SEMPANA Alexa Membre du Comité d'investissement					2/2	100%				
THOMAS Yves-Marie Membre du Conseil et Président du Comité d'Audit depuis le 12/06/2025	3/3	100%	1/1	100%						
VERGELY Philippe Membre du Comité d'investissement					2/2	100%				

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.

Prises de décision par les membres du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que 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 un moyen de télécommunication permettant leur identification et satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du règlement intérieur.

A l'initiative de l'auteur de la convocation, le conseil de surveillance peut également prendre des décisions par consultation écrite de ses membres. En cas de consultation écrite, la décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du conseil a participé à la consultation écrite et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Dans les autres cas, 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 est prépondérante.

Information et formation des membres du Conseil

En application des recommandations R4 et R5 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil - et le cas échéant, de membre de Comité - dispensée par la Société ou approuvée par elle.

Conformément à la recommandation R5 du Code MiddleNext modifié en septembre 2021, un plan de formation triennale a été mis en place et validé par le Conseil de surveillance du 12 avril 2022.

Aucun membre du Conseil n'a suivi de formation depuis sa mise en place et validation le 12 avril 2022.

Le plan de formation triennale a été reconduit et validé par le Conseil en date du 05 décembre 2024. Il a été ajusté le 17 février 2026 concernant l'année 2.

Ci-après le plan qui a été proposé aux membres du conseil :

	Année 1	Année 2	Année 3
Le minimum à savoir pour les dirigeants et les administrateurs de sociétés pour N+1	0,5 j	0,5 j	0,5 j
La RSE pour de vrai	2j 2j 2j 2j		
Formation des administrateurs d'entreprise pour une gouvernance raisonnable		2j 2j	
Reporting de durabilité : Comment mettre en œuvre les nouvelles réglementations ?			0,5 j
Communication financière : règles, pratiques et sanctions			0,5 j
Total jours de formation/an/administrateur	8,5 jours	4,5 jours	1,5 jours

Chaque année

« Le minimum à savoir pour les dirigeants et les administrateurs de sociétés pour N+1 ».

Date : le 5 ou 6 ou 12 février 2026 en visioconférence.

Durée : 0,5 j.

Année 01 (2025)

« La RSE pour de vrai ».

Dates : 21-22 janvier ; 11-12 mars ; 1^{er}-2 avril ; 13-14 mai 2025.

Durée : 8 jours (4 x 2 jours).

Objectif :

- Mieux appréhender les enjeux de la RSE (bases essentielles à connaître et outils pratiques pour mettre en place la RSE) ;
- Découvrir les points de vue et les attentes des différentes parties prenantes.

Année 02 (2026)

« Formation des administrateurs d'entreprise pour une gouvernance raisonnable ».

Dates : 21-22 septembre ; 30 novembre et 1^{er} décembre 2026

Durée : 4 jours (2 x 2 jours).

Objectif :

- Renforcer ses compétences (juridiques, financières, comportementales...) et professionnaliser ses interventions ;
- Connaître et maîtriser les missions d'un conseil ;
- Identifier les leviers pour améliorer son fonctionnement.

Année 03 (2027)

« Reporting de durabilité : Comment mettre en œuvre les nouvelles réglementations ? ».

Durée : 0,5 j.

« Communication financière : règles, pratiques et sanctions ».

Durée : 0,5 j.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris 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

Principe

Sauf cas de consultation écrite 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 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.

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.

Exception : consultation écrite

A l'initiative de l'auteur de la convocation, le Conseil peut également prendre des décisions par consultation écrite de ses membres.

Dans ce cas, les Membres du Conseil sont appelés à se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, sur la ou les décisions qui leur ont été adressées et ce, dans le délai fixé par l'auteur de la convocation, qui ne peut pas être inférieur à 3 jours ouvrés.

Tout Membre du Conseil dispose de 2 jours ouvrés à compter de cet envoi pour s'opposer, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, l'auteur de la convocation en informe sans délai les autres membres.

A défaut d'avoir répondu par écrit à l'auteur de la convocation à la consultation écrite dans le délai indiqué dans la convocation et conformément aux modalités prévues dans la demande, les Membres seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des Membres du Conseil a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des Membres participant à cette consultation.

Règlement intérieur

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R9 du Code MiddleNext.

Ce règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R9 du code MiddleNext une « Charte du membre du conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Le règlement intérieur prévoit également :

- conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext, la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext, la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'assemblée générale.
- conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext, également : porte une attention toute particulière aux votes négatifs en analysant, entre autres, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires, et s'interroge sur l'opportunité de faire évoluer, en vue de l'assemblée générale suivante, ce qui a pu susciter des votes négatifs et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.
- conformément à la nouvelle recommandation R15 du Code MiddleNext : que le Conseil vérifie que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société est bien appliquée.

Évaluation

Conformément à la recommandation R13 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 02 décembre 2021 et modifié dans sa dernière version le 12 juin 2025, prévoit qu'une fois par an, le Conseil procède à une évaluation formalisée de son propre fonctionnement en débattant de celui-ci, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur.

Un questionnaire d'autoévaluation par les membres du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce a été adressé à tous les membres le 27 novembre 2025.

Parmi les questions posées figurent notamment les réunions et organisation du Conseil de surveillance, les comités du Conseil, les missions du Conseil de surveillance, l'encadrement, le fonctionnement et l'accompagnement des membres du Conseil de la gouvernance,...

Sur les 12 questionnaires d'autoévaluation reçus par la Société, les membres du Conseil de surveillance se montrent très satisfaits de son fonctionnement (toutes les notes pour chacun des critères sont au-dessus voire très au-dessus de la moyenne à l'exception de quelques notes données par un membre qui sont autour de la moyenne). Certains membres ont émis des suggestions ou des pistes d'amélioration :

- un membre suggère de prévoir un point téléphonique avant les réunions afin de faciliter la lecture des documents adressés ;
- un membre souhaite obtenir plus d'information sur le fonctionnement des comités issus du Conseil de surveillance ainsi que sur l'intégration de nouveaux membres au sein du conseil de surveillance;
- plusieurs membres souhaitent pouvoir mieux se préparer aux réunions du conseil notamment via l'accès à des informations éclairantes et précises envoyées plus en amont des réunions.

Gestion des conflits

Le Conseil lors de sa réunion du 04 décembre 2025 a débattu de son propre fonctionnement et les membres du Conseil ont déclaré les conflits d'intérêts suivants au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- Madame Lydia Le Clair et Monsieur Louis-Victor Duval, du fait de leur fonctions dirigeantes au sein de la société Groupe Duval, n'ont pas participé aux délibérations et au vote, lors du Conseil du 18 février 2025, au sujet de la mise en place de
 - la convention de conseil et d'assistance communication moyennant des honoraires de 20 000 euros HT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 entre la Société et Financière Duval, société contrôlée indirectement par Groupe Duval,
 - et de la convention de conseil et assistance conformité moyennant des honoraires de 7 990 euros HT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 entre la Société et Groupe Duval.
- Lors du Conseil en date du 18 février 2025, la société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart, a décidé de ne pas participer au vote dans le cadre du refinancement de la ligne Corporate LCL, puisqu'elle intervenait en qualité de Prêteur Initial.
- Par ailleurs, à l'occasion de l'autorisation du refinancement de l'emprunt obligataire Suravenir d'un montant de 35 000 000 euros, Monsieur Thomas Guyot représentant de la société Suravenir, n'a pas, en qualité de Souscripteur, participé aux délibérations et au vote, lors du Conseil du 22 juillet 2025.

- Madame Lydia Le Clair et Monsieur Louis-Victor Duval n'ont pas participé aux délibérations et au vote, lors du Conseil du 22 juillet 2025 :
 - au sujet de la conclusion d'une convention de conseil et assistance en matière de contrôle de gestion à compter rétroactivement du 1^{er} juin 2025 moyennant une rémunération annuelle forfaitaire de 150 000 euros HT entre la Société et Management et Gestion, société contrôlée indirectement par Groupe Duval,
 - au sujet de la conclusion d'une convention de conseil et assistance en matière de responsabilité sociétale des entreprises, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025 moyennant une rémunération annuelle forfaitaire de 25 000 euros HT entre la Société et Groupe Duval.
- Enfin, Madame Lydia Le Clair et Monsieur Louis-Victor Duval n'ont pas participé aux délibérations et au vote, lors du Conseil du 4 décembre 2025 :
 - au sujet de la conclusion d'une convention de conseil et assistance en matière de financement à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025 entre la Société et Groupe Duval,
 - au sujet de la conclusion d'un avenant à la convention de conseil et assistance en matière de responsabilité sociétale des entreprises, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025 moyennant une rémunération annuelle forfaitaire de 25 000 euros HT entre la Société, Groupe Duval et Financière Duval, société contrôlée indirectement par Groupe Duval.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le Conseil de Patrimoine et Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 18 février 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion ; Autorisation de refinancement de la ligne corporate LCL, Constatation de la démission d'Emmanuel Chabas et cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance, Examen du caractère indépendant des membres du Conseil, Renouvellement du mandat de membres du Conseil de Surveillance, nomination du futur président du Conseil de surveillance et nomination d'un nouveau membre au Conseil de Surveillance, Avis sur la désignation d'un vérificateur des informations en matière de durabilité, 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 2024 arrêtés par la Gérance, Approbation des éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Avis consultatif sur les éléments de la politique de rémunération de la Gérance conformément à l'article L.22-10-76 du code de commerce, Sous condition suspensive de modification de l'article 14.2 des statuts, fixation des critères RSE pour la rémunération variable de la Gérance au titre de l'exercice 2025, Sous condition suspensive de modification de l'article 14.3 des statuts, autorisation de l'attribution gratuite d'actions au profit de la Gérance, Approbation du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, Etablissement du rapport du Conseil de surveillance prévu à l'article L.226-9 al.2 du code de commerce, comprenant le rapport sur les augmentations ou réductions de capital de la Société proposés aux actionnaires, Autorisation de conclusion de conventions avec des personnes indirectement intéressées visées à l'article L225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L226-10 du même code, Examen des conventions visées à l'article L.226-10 du code de commerce, Proposition de modification de l'article 14.2 des statuts concernant la rémunération de la Gérance, Proposition de modification de l'article 14.3 des statuts, Proposition de modification de l'article 16 des statuts, Modification de l'article 1.9 du règlement intérieur et autoévaluation du fonctionnement du conseil, Examen de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil de Surveillance, Proposition de délégations financières, Questions diverses.

Réunion du 12 juin 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion, Nomination de Madame Marielle Ting en qualité de Secrétaire du Conseil de surveillance, Prise d'acte (i) de la nomination de Monsieur Yves-Marie Thomas en tant que membre du conseil de surveillance et (ii) du renouvellement des mandats de Madame Lydia Le Clair, de la société Prédica, de Madame Aurélie Tristant, et de Madame Florence Habib-Deloncle en tant que membres du conseil de surveillance, et prise d'effet de la nomination de Madame Aurélie Tristant en qualité de Président du Conseil de surveillance, Nomination de Monsieur Yves-Marie Thomas et de Madame Florence Habib-Deloncle et renouvellement du mandat de Madame Lydia Le Clair en tant que membres du comité d'audit, Nomination de Monsieur Yves-Marie Thomas en tant que Président du comité d'audit, Renouvellement du mandat de Madame Lydia Le Clair en tant que membre du comité RSE, Renouvellement du mandat de Prédica en tant que membre du comité d'investissement, Renouvellement des mandats de Madame Aurélie Tristant et de la société Prédica, en qualité de membres du comité des rémunérations, Nomination de Madame Aurélie Tristant en qualité de Présidente du comité des rémunérations, Modifications du règlement intérieur, Point sur l'activité, Questions diverses.

Réunion du 22 juillet 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion, Point sur l'activité, Examen des comptes semestriels (1^{er} janvier – 30 juin 2025) et du rapport du Comité d'audit, Refinancement de l'emprunt obligataire SURAVENIR et autorisation de conclusion de l'emprunt obligataire avec des personnes visées à l'article L225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L226-10 du même code, Autorisation de conclusion de conventions de conseil et d'assistance avec des personnes indirectement intéressées visées à l'article L225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L226-10 du même code, Calendrier 2026 des réunions du Conseil, Questions diverses.

Réunion du 4 décembre 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion ; Point sur l'activité de la Société ;Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2025 et du budget de l'année 2026 ;Information sur le résultat du plan de rachat d'actions et réduction de capital ;Point sur la gouvernance ;Revue du règlement intérieur et des conflits d'intérêts ;Point sur le plan de formation ;Autorisation de conclusion d'une convention d'assistance et de conseil et d'un avenant à une convention d'assistance et de conseil avec des personnes indirectement intéressées

visées à l'article L225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L226-10 du même code ; Projet d'augmentations de capital réservées à des investisseurs et accords connexes ; Examen de l'ordre du jour de l'assemblée générale des actionnaires relevant de la compétence du Conseil de surveillance et établissement du rapport du Conseil à présenter à l'assemblée générale ; Questions diverses

10.1.1.1.5 Comités émanant du Conseil de surveillance

Conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité d'audit, un Comité d'investissement, ainsi qu'un Comité des rémunérations, respectivement les 24 février 2010, 27 janvier 2011 et 04 avril 2012.

Le Comité d'audit, comme le Comité d'investissement et des rémunérations, sont présidés par un membre indépendant du Conseil de surveillance.

Conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité sur la responsabilité sociale/ sociétale et environnementale (RSE) le 02 décembre 2021.

Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant du Conseil de surveillance.

COMITÉ D'AUDIT

Conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext, le Conseil a décidé, à l'occasion de sa réunion du 24 février 2010, de créer un Comité d'audit.

Le Comité d'audit 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 Yves-Marie Thomas, membre indépendant, nomination le 12 juin 2025, en remplacement de Monsieur Christian-Louis Victor, membre indépendant dont le mandat n'a pas été renouvelé lors de l'approbation des comptes en date du 12 juin 2025, et qui exerçait jusqu'à cette date les fonctions de président du Comité d'audit.

Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement du mandat le 12 juin 2025.

Madame Florence Habib-Deloncle, cooptation le 18 février 2025, renouvellement du mandat le 12 juin 2025.

Le Comité d'audit est présidé par un membre indépendant, Monsieur Yves-Marie Thomas, depuis le 12 juin 2025.

Conformément au règlement intérieur, au moins un tiers des membres sont indépendants.

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2025, le Comité d'audit s'est réuni deux (02) fois.

Réunion du 17 février 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Comité ; Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, arrêtés par la Gérance, Examen de la documentation établie par la Gérance, Recommandation du Comité sur la désignation d'un vérificateur des informations en matière de durabilité, Rapport du Comité relatif aux comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à destination du Conseil de surveillance, Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux (02) Commissaires aux comptes de la Société.

Réunion du 21 juillet 2025 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Comité ; Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1^{er} janvier – 30 juin 2025), Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance, Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux (02) Commissaires aux comptes de la Société.

Les Gérants ne participent à aucune réunion du comité d'audit.

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 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.

Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leurs sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit rend régulièrement compte 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 garantir l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit également informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext, le Conseil a décidé, à l'occasion de sa réunion du 27 janvier 2011, de créer un Comité d'investissement.

Le Comité d'investissement est composé de trois (03) à sept (07) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi ses membres 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 en raison 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 :

La société BMR Holding, représentée par Monsieur Bernard Robbe, nommée le 8 juin 2023 et membre indépendant. La société BMR Holding a désigné Monsieur Bernard Robbe en tant que représentant permanent au Comité d'Investissement en remplacement de Madame Audrey Chatain. Le Conseil de Surveillance a pris acte de cette désignation lors de sa réunion en date du 13 juin 2024.

La société Suravenir, représentée par Madame Alexa Sempiana, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 8 juin 2023. Il s'agit d'un membre indépendant.

Monsieur Philippe Vergely, nommé le 20 février 2024 pour une durée de quatre (04) ans soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2027. Il s'agit d'un membre extérieur.

La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020, dernier renouvellement du mandat le 12 juin 2025.

La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018, dernier renouvellement du mandat le 13 juin 2024. Il s'agit d'un membre indépendant.

Le Comité d'investissement est présidé par BMR Holding, représentée par Monsieur Bernard Robbe, membre indépendant, depuis le 13 juin 2024 pour la durée de son mandat de membre du Conseil de surveillance.

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 2025, le Comité d'investissement s'est réuni deux (02) fois.

Réunion du 18 février 2025 : Approbation du projet de procès-verbal de la précédente réunion, Proposition d'investissement à Massieux (01), Proposition d'investissement à Plérin (22).

Réunion du 4 décembre 2025 : Approbation du projet de procès-verbal de la précédente réunion, Proposition d'investissement à Gien (45).

À l'exception de la réunion du 18 février 2025 à laquelle Éric Duval a participé en raison d'un point spécifique nécessitant son expertise approfondie sur un dossier, les gérants ne participent pas aux comités d'investissement.

Missions et attributions

Le Comité émet un avis, sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement au Président du Conseil pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-10 du même Code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-10 du même Code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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

Conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext, le Conseil a décidé, à l'occasion de sa réunion du 04 avril 2012, de créer un Comité des rémunérations.

Le Comité est composé d'un maximum de cinq (05) membres choisis, parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

Madame Aurélie Tristant, nommée le 08 juin 2023, membre indépendant.

La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommée le 22 septembre 2020, dernier renouvellement le 12 juin 2025.

Le Comité des rémunérations est présidé par Madame Aurélie Tristant, membre indépendant, depuis le 12 juin 2025.

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 2025, le Comité des rémunérations s'est réuni une (1) fois.

Réunion du 14 février 2025 : Validation et approbation du projet de procès-verbal de la précédente réunion, Information sur le montant de la rémunération de la gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Proposition de modifier les critères financiers de la rémunération variable de la gérance et d'y ajouter des critères extra-financiers ; modification corrélative des statuts, Proposition de critères extra-financiers pour l'exercice 2025,

Proposition d'attribution gratuites d'actions de performance au titre des exercices 2025 2027 ; définition des critères; modification corrélative des statuts, Approbation en conséquence de la politique de rémunération 2025 de la gérance.

Les Gérants ne participent à aucune réunion du comité des rémunérations.

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 la Société ou toute autre personne appartenant ou non à la Société.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des Rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la Société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

COMITÉ SUR LA RESPONSABILITÉ SOCIALE/SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

Conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext, le Conseil a décidé, à l'occasion de sa réunion du 02 décembre 2021, de créer un Comité RSE.

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

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

Les membres actuels du Comité RSE sont :

Madame Marie Monnet, nommée le 02 décembre 2021, membre indépendant.

Madame Margaux Graff, nommée le 2 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 08 juin 2023, membre indépendant.

Madame Lydia Le Clair, nommée le 02 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 12 juin 2025.

La société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot, nommée le 02 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 08 juin 2023, membre indépendant.

La Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart, nommée le 02 décembre 2021, dernier renouvellement du mandat le 13 juin 2024, membre indépendant.

Le Comité RSE est présidé par un membre indépendant, Mme Marie Monnet, conformément à la recommandation R8 du code Middlednext.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2025, le Comité RSE s'est réuni une (01) fois.

Réunion du 04 décembre 2025 : Validation et approbation du projet de procès-verbal de la précédente réunion, Stratégie RSE 2026-2030 (Présentation de la Société à mission, focus sur les actions de Patrimoine & Commerce et point sur les évolutions réglementaires de la CSRD), Feuille de route carbone (Restitution des résultats du bilan carbone et point d'avancement de la trajectoire de décarbonation), Actions mises en œuvre par la Société (DEET - Collecte des données énergétiques, plan d'audits énergétiques, installation de bornes de recharge sur les parkings, plan de déploiement de panneaux photovoltaïques, annexe environnementale, certificats d'énergie et intéressement avec critères RSE), Analyse des risques climatiques (méthodologie d'analyse de Carbone 4 et calendrier prévisionnel) et perspectives 2026.

Les Gérants ne participent à aucune réunion du comité RSE.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de suivre et de valider les actions de la politique RSE de la Société, à savoir :

- Valider et suivre les actions de la société en matière d'emploi et de condition de travail : emploi, veiller à l'égalité de traitement et la lutte contre les discriminations, veiller au respect des conventions fondamentales sur

l'organisation du travail ;

- Valider et suivre les enjeux environnementaux : activité de la Société en matière de pollution, en matière de gestion des déchets, les impacts des activités de la Société en matière d'utilisation durable des ressources, conséquences des activités de la Société en matière de changement climatique, protection de la biodiversité ;
- Valider et suivre les engagements de Patrimoine & Commerce en matière de développement durable : veiller au développement de l'emploi local, identifier les parties prenantes de la société, prendre en compte le développement durable avec les fournisseurs et les sous-traitants.

Par ailleurs, le Comité est invité à réfléchir au partage de la valeur et, notamment, à l'équilibre entre le niveau de rémunération de l'ensemble des collaborateurs, la rémunération de la prise de risque de l'actionnaire et les investissements nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de la Société ou toute autre personne appartenant ou non à la Société.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité RSE.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la Société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages.

10.1.1.1.6 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.

10.1.1.1.7 Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

Les Assemblées générales des actionnaires du 13 juin 2024, du 12 juin 2025 et du 11 février 2026 ont accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétences 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 L. 22-10-62 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Plafond global affecté au programme de rachat d'actions : 45 308 670 €	13/06/24	15	18 mois		Utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L. 22-10-62 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Plafond global affecté au programme de rachat d'actions : 47 917 380 €	12/06/25	18	18 mois		Utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).	20 % du capital à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 20 ^e , 21 ^e , 22 ^e , 23 ^e , 25 ^e , 26 ^e et 27 ^e résolutions : 20 % du capital à la date de l'AG	12/06/25	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public (autre que celles visées au 1^o 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 L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2,	10 % du capital de la Société à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution	12/06/25	20	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce).							
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au 1° 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 L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital à la date de l'AG + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées par la gérance (art L. 225-129-2, L.22-10-52-1 et L. 228-91 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	22	18 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 maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription (art L. 225-135-1 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 19 ^e résolution	12/06/2025	23	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 L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce).	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement et statutairement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution	12/06/25	24	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 L. 22-10-53 du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	25	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 L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 22-10-54 et L. 228-92 du Code de commerce).	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution	12/06/25	26	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réserves aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail).	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 19 ^e résolution et sur le plafond de la 20 ^e résolution de l'AG du 12 juin 2025	11/02/26	5	26 mois	Néant	Non Utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions, existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et le cas échéant de sociétés liées à celle-ci ou de certains d'entre eux, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (art L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce).	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société sur une base diluée	N/A	12/06/25	28	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 L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce).	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	12/06/25	29	26 mois	Néant	Non utilisée

(*) Le détail concernant l'utilisation de ces délégations figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

10.1.1.2 Rémunération des mandataires sociaux

10.1.1.2.1 Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

Depuis la publication de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées (l'« **Ordonnance** »), le dispositif « *say on pay* » est applicable au(x) gérant(s), au président du Conseil de surveillance et aux membres du Conseil de surveillance des sociétés en commandite par action cotées, jusqu'à présent exclues du dispositif, dans des conditions qui leur sont propre.

La politique de rémunération des gérants, du président du Conseil de surveillance et des membres du Conseil de surveillance fait désormais l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale et à l'accord des associés commandités chaque année.

Il est précisé que l'assemblée générale et l'associé commandité se prononceront également (i) sur le présent rapport présentant l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux gérants, Président du Conseil de surveillance et membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos et des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce et (ii) sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice écoulé par des résolutions distinctes pour chaque dirigeant mandataire social (i.e, les gérants et le président du Conseil de surveillance), conformément à la politique de rémunération établie par l'associé commandité après avis consultatif du Conseil de surveillance (statuant lui-même sur recommandation du comité des rémunérations) exposée et adoptée le 12 juin 2025 par l'Assemblée générale des associés.

10.1.1.2.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux établie en application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce pour l'exercice 2026.

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. A ce titre, le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les sept (07) principes suivants :

- Exhaustivité,
- Équilibre,
- Benchmark,
- Cohérence,
- Lisibilité,
- Mesure, et
- Transparence.

La politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2026 a été établie par les associés commandités, délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance en date du 17 février 2026, en tenant compte des principes et conditions prévus à l'article 14 des statuts (article 14.1 des statuts pour la partie fixe) et conformément à l'article 14.2 (partie variable) et 14.3 des statuts de la Société.

La rémunération fixe et la rémunération variable annuelle sont réparties entre les membres de la gérance à parts égales.

Rémunération fixe (article 14.1 des statuts)

Conformément à l'article 14.1 des statuts, tel que modifié par l'assemblée générale annuelle du 16 juin 2022, la rémunération fixe annuelle de la gérance pour l'exercice 2025 s'élève à 336 186 euros. Cette somme correspondant au montant de 300 000 euros, hors taxes, indexé au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2023 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence est le dernier indice Syntec connu au 1^{er} janvier 2025 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision.

La rémunération fixe de la gérance s'élèvera donc à 343 012 euros pour l'année 2026.

Rémunération variable (article 14.2 des statuts)

A date, conformément à l'article 14.2 des statuts, la rémunération variable est déterminée sur la base des trois (03) 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, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et-
- (iii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées.

Aux termes des statuts :

Pour le point (i), la rémunération variable sera égale à 10 % de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé. Cette variation sera calculée par différence entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA retraité de l'exercice N-1, laquelle variation devra nécessairement être positive pour que la Gérance puisse prétendre à une rémunération à ce titre.

L'EBITDA consolidé correspond à la somme du (i) résultat opérationnel courant consolidé du Groupe et du (ii) résultat opérationnel courant des sociétés mises en équivalence à leur quote-part de détention par le Groupe. L'EBITDA est déterminé avant rémunérations de la gérance (fixe et variable), avant dotations et reprises aux amortissements et provisions excepté les dotations et reprises sur créances clients et il exclut l'EBITDA de l'activité de promotion immobilière. L'EBITDA de chaque exercice sera calculé sur la base des comptes consolidés tels que publiés.

Afin de permettre une comparaison de la performance du groupe dont la Société est la mère, abstraction faite de toute variation de périmètre des actifs en gestion d'un exercice à l'autre, l'EBITDA de l'exercice N-1 sera retraité des éléments suivants :

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N :
 - Un montant égal à 85 % des loyers facturés durant l'exercice N provenant des investissements réalisés durant ce même exercice N sera ajouté à l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1,
- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N-1 :
 - Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des investissements réalisés durant l'exercice N-1 sera ajouté à l'EBITDA consolidé de ce même exercice N-1, exclusivement si cette différence est positive,
- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N :
 - Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N sera déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1, exclusivement si cette différence est négative,
- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N-1 :

- Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N-1 sera déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1.

Il est précisé que les loyers facturés servant de base de calcul aux ajustements ci-dessus sont les loyers calculés actif par actif. Pour les investissements, les loyers seront pris en compte à partir de la date à laquelle ils auront été intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Pour les désinvestissements, il sera retenu la date à laquelle les loyers auront cessé d'être intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Les notions d'investissements et de désinvestissements sont les mêmes que celles plus amplement décrites ci-dessous.

La rémunération variable en fonction de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé a été calculée pour la première fois sur la base des comptes consolidés de l'exercice clos en 2010 et des comptes consolidés de l'exercice clos en 2011.

En cas de modification de la computation de l'exercice social de la Société, le calcul de la rémunération variable fondée sur la progression de l'EBITDA devra être réalisé sur des périodes comparables.

La rémunération variable versée en vertu du point (i) est conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance.

Pour l'exercice 2025, les critères RSE étaient les suivants :

- critère quantitatif : 30 parkings supplémentaires équipés en borne de recharge électrique au cours de l'année 2025,
- critère qualitatif : définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la Société à horizon 2030.

Pour l'exercice 2026, les critères sont les suivants : la réalisation sur 2026 de 80 % des audits énergétiques prioritaires, soit 22 sites.

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

- 1,00 % 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 2026, les tranches sont les suivantes :

- 1,00 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 51 593 475,53 euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 51 593 475,53 euros et 154 780 426,60 euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 154 780 426,60 euros ;

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

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

a) En cas d'acquisitions immobilières, il sera retenu le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié (acquisition directe ou par voie de crédit-bail immobilier). En cas de rénovation et/ou de travaux complémentaires, une facture complémentaire sera établie à la date de début d'amortissement de l'actif concerné (dans les comptes sociaux du bénéficiaire des travaux de rénovation) sur la base du coût des travaux effectués.

b) En cas d'apport d'actifs immobiliers, il sera retenu le montant brut réévalué des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris.

c) En cas d'acquisition de société, il sera retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la société sans tenir compte des passifs.

d) En cas de fusion, il sera retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs.

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

On entend par « valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières », le montant des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société ou ses participations, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière (au sens fiscal du terme), les apports de sociétés à prépondérance immobilière conduisant à l'arrêt de la consolidation par méthode de l'intégration proportionnelle ou globale desdites sociétés apportées. La rémunération variable sur les « désinvestissements / cessions / ventes immobilières » sera calculée sur la base de la valeur de l'acte notarié ou de la valeur brute des actifs des sociétés cédées ou apportées selon le cas (sans déduction des passifs). La rémunération variable sera versée au(x) gérant(s) dans les 30 jours de la réalisation du désinvestissement.

Conformément à l'article L. 22-10-77 du Code de commerce, cette 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).

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, la rémunération fixe visée à l'article 14.1 et la rémunération variable visée à l'article 14.2 devront être réparties à parts égales entre les gérants.

Autres rémunérations

Conformément à l'article 14.3 des statuts, un ou plusieurs membres de la gérance peuvent se voir attribuer gratuitement des actions soumises à condition(s) de performance, sous réserve de l'autorisation préalable du conseil de surveillance.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités statuant sur avis consultatif du conseil de surveillance.

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

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

1° Manière dont la politique de rémunération respecte l'intérêt social et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la société.

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions.

2° Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de la Gérance, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés.

Les modalités de rémunération de la Gérance sont fixées par les associés commandités délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance conformément aux stipulations des statuts, modifiées lors de l'assemblée générale du 17 juin 2020, du 16 juin 2022 et du 12 juin 2025.

3° Dans le processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la rémunération de la Gérance, manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société sont prises en compte.

A ce jour la Société n'emploie aucun salarié et le Groupe emploie au total 7 salariés. Les ratios prévus à l'article L. 22-10-9 6° du Code de commerce sont pris en compte lors de la détermination de la politique de rémunération.

4° Méthodes d'évaluation appliquées pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et les rémunérations en actions.

Dans le cadre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la rémunération variable de la Gérance est directement basée sur la progression de l'EBITDA du groupe conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le Conseil de surveillance, la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

5° Description et explication de toutes les modifications substantielles de la politique de rémunération et manière dont sont pris en compte les votes les plus récents des actionnaires et de l'associé commandité sur la politique de rémunération et sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9, et, le cas échéant, les avis exprimés lors de la dernière assemblée générale.

Les principes gouvernant la politique de rémunération ont été approuvés à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025 et n'ont pas fait l'objet de modifications depuis, étant précisé que la politique de rémunération est conforme aux principes fixés par les statuts de la Société.

6° Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux gérants nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé, dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation des modifications importantes de la politique de rémunération, mentionnée au II de l'article L. 22-10-76.

Non applicable.

7° Lorsque les commandités prévoient des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76, les conditions procédurales en vertu desquelles ces dérogations peuvent être appliquées et les éléments de la politique auxquels il peut être dérogé.

Non applicable.

Politique de rémunération pour chaque gérant**Politique de rémunération de Monsieur Éric Duval, Gérant**

Monsieur Éric Duval perçoit une rémunération fixe au titre de ses fonctions de gérant (un tiers de la somme fixe visée à l'article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (un tiers de la somme résultant du calcul figurant à l'article 14.2 des statuts, sous conditions RSE pour la partie de cette rémunération liée à l'EBITDA).

Conformément à l'article 14.2 des statuts, la rémunération variable est dorénavant déterminée sur la base des trois critères 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, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et-
- (iii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisés.

étant précisé que pour 2026 :

(a) concernant 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 ;
- le Conseil de surveillance en date du 17 février 2026 a arrêté les objectifs RSE 2026 de la manière suivante : la réalisation de 80 % des audits énergétiques prioritaires pour l'année 2026, soit 22 sites.

(b) Concernant le point (ii) : la rémunération variable est due pour chacune des tranches suivantes (actualisées pour 2026) :

- 1,00 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 51 593 475,53 euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 51 593 475,53 euros et 154 780 426,60 euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 154 780 426,60 euros.

(c) Concernant 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.

Par ailleurs, dans le cadre du plan à 4 ans approuvé par le conseil de surveillance et mis en place à compter du 12 juin 2025, il est prévu que Monsieur Éric Duval se voit attribuer gratuitement des actions sous condition de performance au titre de l'exercice 2026. Elles seraient soumises aux conditions suivantes :

- Nombre d'actions : 10 000 actions.
- Critères d'attribution des actions : l'attribution définitive des actions à Monsieur Éric Duval est soumise (i) à une condition de présence et (ii) à l'atteinte de conditions de performance suivantes :
 - Pour un tiers des droits attribués, les engagements RSE : Pour l'année 2026, la réalisation de 80 % des audits énergétiques prioritaires, soit 22 sites.
 - Pour un tiers des droits attribués, l'évolution de l'EBITDA de Patrimoine & Commerce entre les années N et N+1, telle que définie dans les statuts de la Sociétés (tels que modifiés par l'Assemblée générale du 12 juin 2025), devra être positive.
 - Pour un tiers des droits attribués, l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 %.
- Période d'acquisition : un an à compter du 12 juin 2026.
- Période de conservation : un an.
- Type d'actions : actions existantes (actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce à la date d'attribution des éventuelles actions) ou à émettre, sur proposition de la Gérance et pour décision du Conseil de Surveillance.
- Obligation de conservation jusqu'à la fin des fonctions : 20 % des actions gratuites définitivement attribuées devront être conservés jusqu'à la fin des fonctions.

Autres éléments de rémunération :

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune autre rémunération variable pluriannuelle, rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions. Il ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Monsieur Éric Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'il expose dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

1° Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

2° 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 de Madame Pauline Boucon Duval, Gérante

Madame Pauline Boucon perçoit une rémunération fixe (un tiers de la somme fixe visée à l'article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (un tiers de la somme résultant du calcul figurant à l'article 14.2 des statuts, sous conditions RSE pour la partie de cette rémunération liée à l'EBITDA).

Conformément à l'article 14.2 des statuts, la rémunération variable est dorénavant déterminée sur la base des trois critères 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, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et-
- (iii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées.

étant précisé que pour 2026 :

(a) concernant 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 ;
- le Conseil de surveillance en date du 17 février 2026 a arrêté les objectifs RSE 2026 de la manière suivante : la réalisation de 80 % des audits énergétiques prioritaires pour l'année 2026, soit 22 sites.

(b) Concernant le point (ii) : la rémunération variable est due pour chacune des tranches suivantes (actualisées pour 2026) :

- 1,00 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 51 593 475,53 euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 51 593 475,53 euros et 154 780 426,60 euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 154 780 426,60 euros.

(c) Concernant 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.

Par ailleurs, dans le cadre du plan à 4 ans approuvé par le Conseil de surveillance et mis en place à compter du 12 juin 2025, il est prévu que Madame Pauline Boucon Duval se voit attribuer gratuitement des actions sous condition de performance au titre de l'exercice 2026. Elles seraient soumises aux conditions suivantes :

- Nombre d'actions : 10 000 actions.
- Critères d'attribution des actions : l'attribution définitive des actions à Madame Pauline Boucon Duval est soumise (i) à une condition de présence et (ii) à l'atteinte de conditions de performance suivantes :
 - Pour un tiers des droits attribués, les engagements RSE : Pour l'année 2026, la réalisation de 80 % des audits énergétiques prioritaires, soit 22 sites.
 - Pour un tiers des droits attribués, l'évolution de l'EBITDA de Patrimoine & Commerce entre les années N et N+1, telle que définie dans les statuts de la Sociétés (tels que modifiés par l'assemblée générale du 12 juin 2025), devra être positive.
 - Pour un tiers des droits attribués, l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 %.
- Période d'acquisition : un an à compter du 12 juin 2026.
- Période de conservation : un an.
- Type d'actions : actions existantes (actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce à la date d'attribution des éventuelles actions) ou à émettre, sur proposition de la Gérance et pour décision du Conseil de surveillance.
- Obligation de conservation jusqu'à la fin des fonctions : 20 % des actions gratuites définitivement attribuées devront être conservés jusqu'à la fin des fonctions.

Autres éléments de rémunération :

Madame Pauline Boucon Duval ne bénéficie d'aucune autre rémunération variable pluriannuelle, rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions. Elle ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Madame Pauline Boucon Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Madame Pauline Boucon Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'elle expose dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

1° Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

2° 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 de la société Duval Gestion, Gérant

La société Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval, perçoit une rémunération fixe (un tiers de la somme fixe visée à l'article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (un tiers de la somme résultant du calcul figurant à l'article 14.2 des statuts, sous conditions RSE pour la partie de cette rémunération liée à l'EBITDA).

Conformément à l'article 14.2 des statuts, la rémunération variable est dorénavant déterminée sur la base des trois critères 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, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et-
- (iii) la valeur des désinvestissements / cessions réalisées.

étant précisé que pour 2026 :

(a) concernant 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 ;
- le Conseil de surveillance en date du 17 février 2026 a arrêté les objectifs RSE 2026 de la manière suivante : la réalisation de 80 % des audits énergétiques prioritaires pour l'année 2026, soit 22 sites.

(b) Concernant le point (ii) : la rémunération variable est due pour chacune des tranches suivantes (actualisées pour 2026) :

- 1,00 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 51 593 475,53 euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 51 593 475,53 euros et 154 780 426,60 euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 154 780 426,60 euros.

(c) Concernant 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.

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 Boucon Duval, ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Duval Gestion a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'il expose dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

1^{re} Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

2^{de} 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.

Conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext, le Conseil de surveillance a décidé le 17 février 2026, 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 2026 :

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ; et
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence.

Politique de rémunération du Président du Conseil de surveillance

La société n'a pas établi de politique de rémunération spécifique au Président du Conseil de surveillance. Celui-ci bénéficie de la même politique de rémunération que l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, telle 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 2025

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce, applicables par renvoi de l'article L. 22-10-77 du même Code, nous vous rendons compte, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, notamment de :

- la rémunération totale et des avantages de toute nature des mandataires sociaux, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de notre société ou d'une société dont notre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de notre société, versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé ou du même exercice, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions le cas échéant ;
- la proportion relative de la rémunération fixe et variable ;
- l'utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable, le cas échéant ;
- du montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de C.com. art. L. 233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé ;
- les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements et les sommes susceptibles d'être versées à ce titre ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux et l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard du SMIC ;
- du niveau de la rémunération des Gérants et du Président du Conseil de surveillance et mis au regard du ratio d'équité (rapport au salaire minimum de croissance) ;
- du niveau de la rémunération des Gérants et du Président du Conseil de surveillance, mis au regard de la rémunération médiane des salariés de la société, sur une base équivalent temps plein, et des mandataires sociaux, ainsi que l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les éventuels critères de performance ont été appliqués ;
- la manière dont le vote de la dernière Assemblée générale a été pris en compte ;
- tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième aliéna du III de l'article L. 22-10-76 ; et
- la répartition de la rémunération 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 2025.

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

TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DE LA GÉRANCE

Rémunération de la Gérance	Exercice N-1		Exercice N	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés*
<i>En milliers d'euros</i>				
Rémunération fixe – article 14.1 des statuts	326	326	336	336
Rémunération variable – article 14.2.i des statuts	44	334	44	44
Rémunération variable – article 14.2.ii des statuts	112	112	148	105
Rémunération variable – article 14.2.iii des statuts	6	6	28	13
Total	488	778	556	498

* Montants versés lors de l'exercice N au titre de rémunérations N et N-1

Rémunérations perçues par les membres du Conseil de surveillance

Nous vous informons, conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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, des rémunérations et RSE.

- 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.

Des rémunérations pour un montant brut de 130 K€ ont été comptabilisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les montants indiqués ci-dessous sont les montants bruts versés en K€.

Nom du mandataire social non dirigeant *	Montants attribués au cours de l'exercice N-1	Montants versés Exercice N-1	Montants attribués au cours de l'exercice N	Montants versés au cours exercice N
C. LOUIS-VICTOR	16	16	4	4
E. RANJARD	4	4	n/a	n/a
L. LE CLAIR	16	16	14	14
SURAVENIR T. GUYOT	12	12	8	8
M. TOURNIER	10	10	10	10
H. GRIMALDI	18	18	10	10
P.A. PERISSOL	4	4	n/a	n/a
A. TRISTANT	14	14	8	8
EUREPA DEV	2	2	n/a	n/a
BMR HOLDING MME CHATAIN	14	14	8	8
M. GRAFF	14	14	10	10
Y.M. THOMAS	n/a	n/a	8	8
L-V. DUVAL	10	10	8	8
A. BERNIA	10	10	8	8
BPVF M. REQUILLART	10	10	4	4
T. QUERNE	n/a	n/a	4	4
C.BARROIS	8	8	8	8
SURAVENIR A. SEMPIANA	6	6	4	4
BMR HOLDING B. ROBBE	4	4	4	4
P. VERGELY	4	4	4	4
TOTAL	176	176	124	124
* A la demande de Mme Florence Habib-Deloncle, le conseil de surveillance n'alloue pas de rémunération à son profit				

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.

TABEAU 5

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité ⁽¹⁾	Conditions de performance
Éric Duval	12/06/2025	10 000	241 900 euros	12/06/2026	15/06/2026	Pour un tiers des droits attribués : A noter qu'il y a également (i) une période de conservation d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2027 inclus et (ii) une obligation de conservation de 20 % des actions gratuites attribuées jusqu'à la fin de son mandat - Critère quantitatif 2025 : équipement pour 2025 de 30 bornes supplémentaires de recharge électrique des parkings - Critère qualitatif 2025 : définition de la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 Pour un tiers des droits attribués : l'évolution de l'EBITDA de Patrimoine & Commerce entre les années N et N+1, telle que définie à l'article 14.2 des statuts de la Sociétés (tels que modifiés par l'assemblée générale du 12 juin 2025), devra être positive Pour un tiers des droits attribués : l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 %.
Pauline Boucon Duval	12/06/2025	10 000	241 900 euros	12/06/2026	12/06/2027	Pour un tiers des droits attribués : A noter qu'il y a également (i) une période de conservation d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2027 inclus et (ii) une obligation de conservation de 20 % des actions gratuites attribuées jusqu'à la fin de son mandat - Critère quantitatif 2025 : équipement pour 2025 de 30 bornes supplémentaires de recharge électrique des parkings - Critère qualitatif 2025 : définition de la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 Pour un tiers des droits attribués : l'évolution de l'EBITDA de Patrimoine & Commerce entre les années N et N+1, telle que définie à l'article 14.2 des statuts de la Sociétés (tels que modifiés par l'assemblée générale du 12 juin 2025), devra être positive Pour un tiers des droits attribués : l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 %.

TABEAU 6

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Les actions de performance susvisées sont en cours d'acquisition et ne sont donc pas devenues disponibles au cours de l'exercice.

TABEAU 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.

TABEAU 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.

TABEAU 9

Historique des attributions gratuites d'actions

INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

Date d'assemblée	Plan 2025
Date d'assemblée générale	12/06/2025
Date de la décision de la gérance	12/06/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	30 000
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	20 000
Éric Duval	10 000
Pauline Boucon Duval	10 000
	12/06/2026

(1) La date de disponibilité correspond à la date de livraison des actions acquises, soit au 1^{er} jour ouvré qui suit la fin de la période d'acquisition.

INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT**Date d'acquisition des actions⁽¹⁾****Date de fin de période de conservation**

13/06/2027

Cependant, obligation de conservation de 20 % des actions gratuites attribuées jusqu'à la fin de son mandat

Nombre d'actions définitivement attribuées

NA

Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques

NA

Actions attribuées gratuitement restantes

NA

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.

(1) Note : (i) Condition de présence : être présent pendant toute l'année d'acquisition.

(ii) Condition de performance 2025 :

Pour un tiers des droits attribués :

- Critère quantitatif : équipement pour 2025 de 30 bornes supplémentaires de recharge électrique des parkings

- Critère qualitatif : définition de la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030

Pour un tiers des droits attribués : l'évolution de l'EBITDA de Patrimoine & Commerce entre les années N et N + 1, telle que définie dans les statuts de la Société (tels que modifiés par l'assemblée générale du 12 juin 2025), doit être positive.

Pour un tiers des droits attribués : l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 %.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 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 2025	
	Montants attribués	Montants versés*
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	112	101
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€) ¹	15	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€) ²	49	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€) ³	9	-
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) ⁴	-	-
TOTAL	185	101

* Montants fixes versés lors de l'exercice 2025 au titre de rémunérations 2025

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Monsieur Éric Duval, gérant, par rapport à la rémunération variable, ressort à 60,5 % sur l'année 2025.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. 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 4,10 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Éric Duval et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 8,56 sur l'exercice 2025.

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 8,52 sur l'exercice 2025.

1 Rémunération variable égale à 10 % de 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 retraits, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance. Pour l'année 2025, les objectifs RSE étaient les suivants : un critère quantitatif : l'équipement en bornes de recharge électrique des parkings de la foncière. La cible était de 30 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement et un critère qualitatif : la définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030. La croissance est positive de l'EBITDA entre 2024 et 2025 : +443 K€ soit 0,9 % et les critères RSE revus par le comité RSE ont été atteints, à savoir -critère quantitatif : 38 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement en borne de recharge sur 2025 ; - critère qualitatif : la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 a été définie. La rémunération variable au titre du (i) s'élève à 15 Keuros pour chacun des gérants.

2 Rémunération variable sur la valeur des investissements réalisés due pour chacune des tranches suivantes pour 2025 : 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 53 776 662,48 euros ; 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 53 776 662,48 euros et 161 329 987,45 euros ; 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 161 329 987,45 euros. La valeur totale des investissements est de 16 814 739 euros ; la rémunération variable est donc due pour les tranches suivantes : 0 à 53 776 662,48 euros La rémunération variable au titre du (ii) s'élève à 49 Keuros pour chacun des gérants.

3 Rémunération variable égale à 0,25 % des valeurs des désinvestissements / cessions / vente immobilières réalisés sous réserve qu'ils dégagent une plus-value. La rémunération variable au titre du (iii), qui représente 0,25 % de la valeur des cessions soit 0,25 % de 11 250 000 euros, s'élève à 9 Keuros pour chacun des gérants.

4 10 000 actions de la Société ont été attribuées à Éric Duval le 12 juin 2025. Elles seront définitivement attribuées au terme d'une période d'acquisition d'un an, soit le 12 juin 2026. Les critères d'attribution sont : (i) Condition de présence : Tous les bénéficiaires devront être présents au 12 juin 2026 afin d'acter la condition de présence sur la période d'acquisition et (ii) Critères de performance, à savoir : pour un tiers des droits attribués, l'évolution de l'EBITDA de la société entre les années N et N+1 doit être positive ; pour un tiers des droits attribués, l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 % ; et pour un tiers des droits attribués, en fonction d'engagements RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance. Pour 2025, les critères RSE étaient les suivants : un critère quantitatif : l'équipement en bornes de recharge électrique des parkings de la foncière. La cible était de 30 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement et un critère qualitatif : la définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030. La croissance est positive de l'EBITDA entre 2024 et 2025 : +443 K€ soit 0,9 %. Le taux de recouvrement des loyers est de 98,2 % au titre de 2025. Les critères RSE revus par le comité RSE ont été atteints, à savoir : critère quantitatif : 38 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement en borne de recharge sur 2025 et critère qualitatif : la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 a été définie.

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	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Rémunération annuelle Éric Duval, Gérant	90	90	88	97	185
Rémunération moyenne des salariés	87	59	49	50	45
Ratio rémunération moyenne	1,03	1,53	1,80	1,94	4,10
Salaire minimum de croissance	-	20	21	21	22
Ratio équité	-	4,5	4,19	4,62	8,56
Rémunération médiane des salariés	76	65	38	34	22
Ratio rémunération médiane	1,18	1,38	2,32	2,85	8,52

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Éric Duval en sa qualité de gérant a été adoptée à l'unanimité lors de l'assemblée générale annuelle en date du 12 juin 2025.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, Gérants

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 2025	
	Montants attribués	Montants versés*
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	112	168
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€) ¹	15	44
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€) ²	49	105
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€) ³	9	13
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	185	330

* Montant fixes versés lors de l'exercice 2025 au titre de rémunérations 2025 et montants variables versés lors de l'exercice 2025 au titre de rémunérations 2024 et 2025. Certaines rémunérations ont été déterminées fin 2024 et par conséquent, facturées et réglées au cours l'exercice 2025.

- ¹ Rémunération variable égale à 10 % de 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, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance. Pour l'année 2025, les objectifs RSE étaient les suivants : un critère quantitatif : l'équipement en bornes de recharge électrique des parkings de la foncière. La cible était de 30 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement et un critère qualitatif : la définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030. La croissance est positive de l'EBITDA entre 2024 et 2025 : +443 K€ soit 0,9 % et les critères RSE revus par le comité RSE ont été atteints, à savoir : critère quantitatif : 38 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement en borne de recharge sur 2025 ; critère qualitatif : la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 a été définie. La rémunération variable au titre du (i) s'élève à 15 Keuros pour chacun des gérants.
- ² Rémunération variable sur la valeur des investissements réalisés due pour chacune des tranches suivantes pour 2025 : 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 53 776 662,48 euros ; 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 53 776 662,48 euros et 161 329 987,45 euros ; 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 161 329 987,45 euros. La valeur totale des investissements est de 16 814 739 euros ; la rémunération variable est donc due pour les tranches suivantes : 0 à 53 776 662,48 euros La rémunération variable au titre du (ii) s'élève à 49 Keuros pour chacun des gérants.
- ³ Rémunération variable égale à 0,25 % des valeurs des désinvestissements / cessions / vente immobilières réalisés sous réserve qu'ils dégagent une plus-value. La rémunération variable au titre du (iii), qui représente 0,25 % de la valeur des cessions soit 0,25 % de 11 250 000 euros, s'élève à 9 Keuros pour chacun des gérants.

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Duval Gestion par rapport à la rémunération variable, ressort à 60,5 % sur l'année 2025.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 4,10 sur l'année 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 8,95 sur l'année 2025.

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 8,52 sur l'année 2025.

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	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Rémunération annuelle Duval Gestion	290	807	586	324	185
Rémunération moyenne des salariés	87	59	49	50	45
Ratio rémunération moyenne	3,32	13,68	11,96	6,48	4,10
Salaire minimum de croissance	-	20	21	21	22
Ratio équité	-	40,9	27,90	15,43	8,56
Rémunération médiane des salariés	76	65	38	34	22
Ratio rémunération médiane	3,81	12,43	15,42	9,53	8,52

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Boucon Duval en leur qualité de dirigeants a été adoptée à l'unanimité lors de l'Assemblée générale annuelle en date du 12 juin 2025.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Madame Pauline Duval, Gérante

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Madame Pauline Boucon Duval, Gérante

	Exercice 2025	
	Montants attribués	Montants versés*
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	112	67
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€) ¹	15	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€) ²	49	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€) ³	9	-
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) ⁴	-	-
TOTAL	185	67

* Montants fixes versés lors de l'exercice 2025 au titre de rémunérations 2025

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Madame Pauline Boucon Duval, gérante, par rapport à la rémunération variable, ressort à 60,5 % sur l'année 2025.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M^{me} Pauline Boucon Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 4,10 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M^{me} Pauline Boucon Duval et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 8,56 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M^{me} Pauline Boucon Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 8,52 sur l'exercice 2025.

- Rémunération variable égale à 10 % de 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 retraits, conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance. Pour l'année 2025, les objectifs RSE étaient les suivants - un critère quantitatif : l'équipement en bornes de recharge électrique des parkings de la foncière. La cible était de 30 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement. - un critère qualitatif : la définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030. La croissance est positive de l'EBITDA entre 2024 et 2025 : +443 K€ soit 0,9 % et les critères RSE revus par le comité RSE ont été atteints, à savoir : critère quantitatif : 38 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement en borne de recharge sur 2025 critère qualitatif : la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 a été définie.
- Rémunération variable sur la valeur des investissements réalisés due pour chacune des tranches suivantes pour 2025 : 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 53 776 662,48 euros ; 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 53 776 662,48 euros et 161 329 987,45 euros ; 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 161 329 987,45 euros. La valeur totale des investissements est de 16 814 739 euros ; la rémunération variable est donc due pour les tranches suivantes : 0 à 53 776 662,48 euros La rémunération variable au titre du (ii) s'élève à 49 Keuros pour chacun des gérants.
- Rémunération variable égale à 0,25 % des valeurs des désinvestissements/cessions/vente immobilières réalisés sous réserve qu'ils dégagent une plus-value. La rémunération variable au titre du (iii), qui représente 0,25 % de la valeur des cessions soit 0,25 % de 11 250 000 euros, s'élève à 9Keuros pour chacun des gérants
- 10 000 actions de la Société ont été attribuées à Pauline Boucon Duval le 12 juin 2025. Elles seront définitivement attribuées au terme d'une période d'acquisition d'un an, soit le 12 juin 2026. Les critères d'attribution sont : (i) Condition de présence : Tous les bénéficiaires devront être présents au 12 juin 2026 afin d'acter la condition de présence sur la période d'acquisition et (ii) Critères de performance, à savoir : pour un tiers des droits attribués, l'évolution de l'EBITDA de la société entre les années N et N+1 doit être positive, pour un tiers des droits attribués, l'atteinte d'un critère de performance opérationnelle, soit un taux de recouvrement des loyers > 95 % ; et pour un tiers des droits attribués, en fonction d'engagements RSE fixés annuellement par le conseil de surveillance. Pour 2025, les critères RSE étaient les suivants : - un critère quantitatif : l'équipement en bornes de recharge électrique des parkings de la foncière. La cible était de 30 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement. - un critère qualitatif : la définition d'une trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030. La croissance est positive de l'EBITDA entre 2024 et 2025 : +443 K€ soit 0,9 %. Le taux de recouvrement des loyers est de 98,2 % au titre de 2025. Les critères RSE revus par le comité RSE ont été atteints, à savoir : critère quantitatif : 38 parkings supplémentaires équipés ou en cours d'équipement en borne de recharge sur 2025 et critère qualitatif : la trajectoire de réduction des émissions carbone de la foncière à horizon 2030 a été définie.

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	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Rémunération annuelle Pauline Boucon Duval, Gérante	-	60	62	65	185
Rémunération moyenne des salariés	-	59	49	50	45
Ratio rémunération moyenne	-	1,01	1,27	1,30	4,10
Salaire minimum de croissance	-	20	21	21	22
Ratio équité	-	3,04	2,95	3,10	8,56
Rémunération médiane des salariés	-	65	38	34	22
Ratio rémunération médiane	-	0,92	1,63	1,91	8,52

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Voté à l'unanimité.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Monsieur Christian Louis-Victor, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 12 juin 2025

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 Christian Louis-Victor, Président du Conseil de surveillance jusqu'au 12 juin 2025, n'a pas perçu de rémunération spécifique au titre de son mandat de Président. Il a uniquement perçu la rémunération prévue pour les membres du Conseil de surveillance détaillée ci-dessus.

Monsieur Christian Louis-Victor, Président du Conseil de surveillance en K€uros	Exercice 2025 (du 1 ^{er} janvier 2025 au 12 juin 2025)	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération au titre de l'exercice	4	4
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	4	4

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 2025 (du 1^{er} janvier 2025 au 12 juin 2025), dépendait de sa présence aux réunions du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,09 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 0,19 sur l'exercice 2025.

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 0,18 sur l'exercice 2025.

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	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Rémunération annuelle Christian Louis-Victor	12	12	12	16	4
Rémunération moyenne des salariés	87	87	49	50	45
Ratio rémunération moyenne	0,14	0,2	0,24	0,32	0,09
Salaire minimum de croissance	-	20	21	21	22
Ratio équité	-	0,61	0,57	0,76	0,19
Rémunération médiane des salariés	76	65	38	34	22
Ratio rémunération médiane	0,16	0,18	0,32	0,47	0,18

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

Non applicable.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Madame Aurélie Tristant, présidente du Conseil de surveillance depuis le 12 juin 2025.

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

La Présidente du Conseil de surveillance ne perçoit pas de rémunération spécifique au titre de son mandat de Président. Elle perçoit uniquement la rémunération prévue pour les membres du Conseil de surveillance détaillée ci-dessus.

Madame Aurélie Tristant, Présidente du Conseil de surveillance depuis le 12 juin 2025 en K€uros	Exercice 2025	
	Montants attribués	Montants versés
Rémunération au titre de l'exercice	8	8
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	8	8

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

100 % de la rémunération attribuée à Madame Aurélie Tristant Présidente du Conseil de surveillance, sur l'année 2025 dépendait de sa présence aux réunions du Conseil de surveillance et du Comité des rémunérations.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Aurélie Tristant 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 0,18 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Aurélie Tristant et le ratio d'équité qui est la comparaison par rapport au salaire minimum de croissance

Le ratio s'élève à 0,37 sur l'exercice 2025.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Mme Aurélie Tristant 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 0,37 sur l'exercice 2025.

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	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Rémunération annuelle Aurélie Tristant	-	-	-	-	8
Rémunération moyenne des salariés	-	-	-	-	45
Ratio rémunération moyenne	-	-	-	-	0,18
Salaire minimum de croissance	-	-	-	-	22
Ratio équité	-	-	-	-	0,37
Rémunération médiane des salariés	-	-	-	-	22
Ratio rémunération médiane	-	-	-	-	0,37

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

Non applicable.

Manière dont le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

10.1.1.2.4 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

La Société n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres de la gérance.

10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

10.1.2.1 Structure du capital

Le capital au 31 décembre 2025 est réparti 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
	31/12/2025		31/12/2025		31/12/2024		31/12/2024	
Duval Participations 3	3 899 502	24,56 %	6 805 000	24,68 %	3 899 502	24,41 %	5 314 769	20,48 %
Groupe Duval	281 356	1,77 %	555 070	2,01 %	281 235	1,76 %	554 949	2,14 %
Duval Gestion	119 511	0,75 %	239 022	0,87 %	119 511	0,75 %	234 854	0,90 %
Marie-Dominique Duval	29 488	0,19 %	52 508	0,19 %	29 488	0,18 %	52 508	0,20 %
Pad Invest	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %
Sioul Invest	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %	5 000	0,03 %	10 000	0,04 %
Louis-Victor Duval	3 571	0,02 %	7 142	0,03 %	3 571	0,02 %	7 142	0,03 %
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03 %	8 448	0,03 %	4 224	0,03 %	7 948	0,03 %
Nicolas Boucon	2 635	0,02 %	5 270	0,02 %	2 635	0,02 %	5 270	0,02 %
Éric Duval	26 936	0,17 %	43 937	0,16 %	25 576	0,16 %	25 577	0,10 %
Duval Investissements et participations	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	4 377 224	27,57 %	7 736 399	28,06 %	4 375 743	27,40 %	6 223 019	23,98 %
Pentagone Holding	821 178	5,17 %	1 642 356	5,96 %	821 178	5,14 %	1 590 356	6,13 %
Eurepa Dev SA	438 644	2,76 %	877 288	3,18 %	438 644	2,75 %	877 288	3,38 %
Philippe Vergely	650	0,00 %	1 300	0,00 %	650	0,00 %	1 300	0,01 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 260 473	7,94 %	2 520 946	9,14 %	1 260 473	7,89 %	2 468 946	9,51 %
BMR Holding	522 367	3,29 %	943 755	3,42 %	522 367	3,27 %	943 755	3,64 %
Bernard Robbe	116 242	0,73 %	212 924	0,77 %	116 242	0,73 %	135 924	0,52 %
Marianne Robbe Dencausse	50 232	0,32 %	91 146	0,33 %	50 232	0,31 %	58 146	0,22 %
Sous-total « Famille Robbe »	688 841	4,34 %	1 247 825	4,53 %	688 841	4,31 %	1 137 825	4,38 %
Daytona MRA SARL	1 008 618	6,35 %	1 442 951	5,23 %	1 008 618	6,31 %	1 442 951	5,56 %
Sous-total « Famille Graff »	1 008 618	6,35 %	1 442 951	5,23 %	1 008 618	6,31 %	1 442 951	5,56 %
Crédit Agricole Centre France	869 565	5,48 %	869 565	3,15 %	869 565	5,44 %	869 565	3,35 %
Banque Populaire Val de France	1 549 105	9,76 %	3 098 210	11,24 %	1 549 105	9,70 %	3 098 210	11,94 %
Suravenir	552 607	3,48 %	552 607	2,00 %	552 607	3,46 %	552 607	2,13 %
Predica	3 091 338	19,47 %	6 182 676	22,42 %	3 091 338	19,35 %	6 182 676	23,82 %
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 477 182	15,60 %	3 920 261	14,22 %	2 576 168	16,13 %	3 975 848	15,32 %
Total	15 874 953	100 %	27 571 440	100 %	15 972 458	100 %	25 951 647	100 %

Note : le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 10 068 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 2025.

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.

Prestimmo a indiqué à Patrimoine & Commerce qu'il souhaitait, sous condition suspensive de souscription à l'augmentation de capital qui lui est réservée, obtenir de la famille Duval un droit de sortie conjointe dans certains cas de cessions d'actions, sans que celui-ci ne soit constitutif d'une action de concert.⁽¹⁾

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

10.1.2.3 Participations directes ou indirectes dans le capital en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce, portées à la connaissance de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des déclarations de franchissement de seuils légaux ont été reçues par la Société :

- Le concert composé des sociétés Duval Participations 3, Groupe Duval, Duval Gestion, Pad Invest, Sioul Invest, Duval Investissements & Participations ainsi que M. Éric Duval, ses enfants, Madame Marie Dominique Duval et Monsieur Nicolas Boucon, a déclaré avoir franchi en hausse, le 10 février 2025, le seuil de 25 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir, indirectement par l'intermédiaire des sociétés contrôlées par la famille Duval, 4 376 023 actions Patrimoine & Commerce représentant 7 713 530 droits de vote, soit 27,40 % du capital et 28,00 % des droits de vote de cette société.
- À la suite de ce franchissement de seuil, le groupe familial Éric Duval a déclaré que :
 - le franchissement de seuil de 25 % des droits de vote par le groupe familial Éric Duval résultait de l'acquisition par Duval Participations 3 de droits de vote double ;
 - le groupe familial Éric Duval n'agissait pas de concert avec un tiers à son groupe vis-à-vis de Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval envisageait d'acquérir des actions Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval détenait déjà le contrôle de Patrimoine & Commerce au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, compte tenu de sa forme de société en commandite par actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance de Patrimoine & Commerce sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de Patrimoine & Commerce. Patrimoine & Commerce a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Éric Duval ;
 - le groupe familial Éric Duval n'avait pas l'intention de modifier la stratégie de Patrimoine & Commerce et en particulier n'a pas l'intention de mettre en œuvre une des opérations visées au 6° de l'article 223-17 I du règlement général de l'AMF vis-à-vis de Patrimoine & Commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval ne détenait aucun des instruments financiers ou accords mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du Code de commerce ;
 - le groupe familial Éric Duval n'avait pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Patrimoine & Commerce ;
 - la gérance était déjà composée de M. Éric Duval, de Duval Gestion SAS et de Mme Pauline Boucon-Duval et il n'est pas envisagé de proposer de modification de celle-ci.

10.1.2.4 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

Droit de vote double (articles 25.3 et 25.4 des statuts)

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Au 31 décembre 2025, il existait 11 696 487 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 23 392 974 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 2025, 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

Prestimmo a indiqué à Patrimoine & Commerce qu'il souhaitait, sous condition suspensive de souscription à l'augmentation de capital qui lui est réservée, obtenir de la famille Duval un droit de sortie conjointe dans certains cas de cessions d'actions, sans que celui-ci ne soit constitutif d'une action de concert.⁽¹⁾

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 III 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 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, ainsi qu'à l'article 16 du règlement Prospectus (règlement UE 2017/1129), à la lumière des orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques (ESMA31-62-1293), la Société a identifié des risques liés aux réglementations spécifiquement applicables à son activité. Nous vous relatons à cette fin ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

10.1.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne**10.1.3.1.1 Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière**

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation ».

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Patrimoine & Commerce est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS et interprétations IFRIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

10.1.3.1.2 Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- Préservation des actifs de la Société,
- Respect des budgets,
- Gestion de la participation et de la trésorerie,
- Suivi des engagements donnés par la Société,
- Respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

10.1.3.1.3 Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de la Société et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine & Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

10.1.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne

La Gérance de la Société est en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

(1) Ce paragraphe fait partie intégrante du rapport sur le gouvernement d'entreprise arrêté le 17 février 2025. Pour des informations mises à jour, voir point 7.3.1 du présent document

10.1.3.3 Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

10.1.3.3.1 Conseil de surveillance – Comité d'audit

Il est rappelé que le Conseil joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société, directement et au travers de son Comité d'audit.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment que le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus 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 toute autre personne du management ;
- 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.

De plus, le Comité d'audit :

- supervise les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresse au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement est proposé en Assemblée générale ;
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assure du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leurs sont applicables ;
- pré-approuve toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assure le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission ;
- examine 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 ;
- arbitre, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le Comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques. Il doit prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe et examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

10.1.3.3.2 Gérance

La Gérance coordonne les actions de contrôle interne mises en œuvre au sein de la Société comme dans ses différentes filiales.

Les missions prioritaires de la Gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine & Commerce ;
- d'établir les procédures générales et particulières ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures ;

La Gérance est, relativement au contrôle interne, plus particulièrement chargée :

- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports ;
- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;

- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société notamment :
 - par le contrôle de chaque étape de leur production, par le suivi de reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget ;
 - de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.) ;
 - de superviser la gestion de la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
 - de superviser son prestataire dans sa préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
 - d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
 - d'effectuer des simulations et des notes internes relativement aux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) ;
 - de suivre la conformité de la Société à ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
 - d'informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne.

La société Groupe Duval assure pour le compte de la Société les travaux de consolidation des comptes du Groupe. Le travail réalisé par le Groupe Duval, qui utilise le logiciel de consolidation BFC : Business Object Financial and Consolidation. La gérance est impliquée dans le process d'élaboration des comptes.

10.1.3.4 Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe

- Risques liés à la dégradation de l'environnement économique
- Risques liés à l'évolution des habitudes de consommation et à l'environnement concurrentiel
- Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Risques Opérationnels

- Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs ou à la cession des actifs du portefeuille
- Risques liés à la sécurité, sûreté et santé des visiteurs et des riverains
- Risques liés au renouvellement des baux
- Risques liés aux réglementations applicables
- Risques liés aux taux d'intérêt
- Risques liés au non-paiement des loyers

Autres Risques

- Risques liés au statut SIIC
- Risques liés à l'éthique
- Risques financiers liés aux effets du changement climatique

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au Chapitre 4 du présent Document d'enregistrement universel.

10.1.3.5 Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des intervenants externes en liaison étroite avec la Gérance de la Société. De plus les principales options retenues quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre le Comité d'audit, la Gérance et les intervenants externes.

La Gérance, le Conseil et son Comité d'audit sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires sous le contrôle des Commissaires aux comptes.

10.1.4 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la société

Conformément à l'article L.22-10-12 du Code de commerce, applicable sur renvoi des articles L.22-10-78 et L.22-10-10 du même Code de commerce le conseil de surveillance a mis en place lors de sa séance du 16 juin 2022 une procédure permettant d'évaluer si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Cette procédure prévoit de dresser un inventaire des différentes conventions, de les faire qualifier en comité de qualifications des conventions. Les membres du comité de qualification ont la charge de rendre compte une fois par an au Comité d'audit et au Conseil de surveillance.

En application des dispositions de l'article L 225-37-4 2° du Code de commerce, il est fait mention ci-dessous des conventions conclues entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens

de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, suivant détail figurant en Annexe 2 :

- Avec la société MDB TECHNILAND (383 602 778 RCS Paris), 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.
 - **Conventions d'assistance financement** : La société Groupe Duval a conclu au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025 des conventions d'assistance et de conseil au titre desquelles la société Groupe Duval assiste les sociétés suivantes, filiales directes ou indirectes de la Société au sein desquelles les dirigeants de la Société assurent individuellement ou collectivement des fonctions de gérant, dans la mise en place de leur financement moyennant une rémunération de 0,3 % du montant financé.

Le 17 février 2026

Le Conseil de surveillance

Annexe 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2025**Liste des mandats de Monsieur Éric Duval (Gérant)**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
2E	SARL	525 284 345	NANTERRE	Co-gérant
6R	SCI	491 428 637	NANTERRE	Gérant
AIX ATRIUM INVEST	SCI	788 968 667	NANTERRE	Co-gérant
AIXINVEST DURANNE	SCI	889 153 888	NANTERRE	Co-gérant
AIXINVEST FLORIDIANES	SCI	533 315 545	NANTERRE	Co-gérant
ALENÇON OUEST	SCI	489 103 937	NANTERRE	Co-gérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	NANTERRE	Gérant
ANGELINA LAMENNAIS INVEST	SCI	829 583 236	NANTERRE	Co-gérant
ANTIBES INVEST	SAS	513 228 239	NANTERRE	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	NANTERRE	Co-gérant
ARGENTAN INVEST	SCI	830 108 072	NANTERRE	Co-gérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	NANTERRE	Gérant
BARENTIN INVEST	SCI	887 863 116	NANTERRE	Co-gérant
BAS DU FORT INVEST	SCI	539 601 906	POINTE-À-PITRE	Gérant
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	NANTERRE	Gérant
BENODET INVEST	SCI	501 277 594	NANTERRE	Co-gérant
BEYNOST DEVELOPPEMENT	SNC	445 384 464	NANTERRE	Co-gérant
BEYNOST INVEST	SCI	877 554 295	NANTERRE	Co-gérant
BEZIERS INVEST 2	SCI	834 651 044	NANTERRE	Co-gérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	NANTERRE	Co-gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST	SCI	822 655 858	NANTERRE	Co-gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	SCI	837 634 567	NANTERRE	Co-gérant
BOURGES INVEST 2	SCI	830 742 284	NANTERRE	Co-gérant
BOURGES INVEST 3	SCI	842 654 857	NANTERRE	Co-gérant
BREST INVEST	SCI	843 490 749	NANTERRE	Co-gérant
BREST INVEST 2	SCI	850 854 167	NANTERRE	Co-gérant
BUCHELAY INVEST	SCI	821 318 714	NANTERRE	Co-gérant
C2R	SARL	524 744 000	AIX-EN-PROVENCE	Gérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 33 1403	NANTERRE	Co-gérant
CARPENTRAS INVEST	SCI	828 958 785	NANTERRE	Co-gérant
CASTRES INVEST	SCI	838 937 746	NANTERRE	Co-gérant
CAUTERETS INVEST	SNC	500 691 423	NANTERRE	Co-gérant
CHAMBLINVEST (SCI)	SCI	434 517 249	NANTERRE	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST	SCI	532 409 018	NANTERRE	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST 2	SCI	832 055 859	NANTERRE	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST 3	SCI	839 834 041	NANTERRE	Co-gérant
CHAMPS D'OR INVEST	SCI	821 485 588	NANTERRE	Co-gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST	SCI	534 821 095	NANTERRE	Co-gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	SCI	845 081 819	NANTERRE	Co-gérant
CHAUNY INVEST	SCI	845 199 793	NANTERRE	Co-gérant
CHENE VERT INVEST	SCI	942 182 585	NANTERRE	Co-gérant
CHERBOURG INVEST HOLDING	SCI	524 848 793	NANTERRE	Co-gérant
CHEVANNES INVEST	SCI	910 522 150	NANTERRE	Co-gérant
CLERMINVEST	SCI	438 757 940	NANTERRE	Co-gérant
COGNAC INVEST	SCI	808 233 209	NANTERRE	Co-gérant
COMBOIRE INVEST	SCI	837 696 848	NANTERRE	Co-gérant
COMBOIRE INVEST 2	SCI	830 322 848	NANTERRE	Co-gérant
COMBOURG INVEST	SCI	822 474 979	NANTERRE	Co-gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE	SCI	482 668 290	NANTERRE	Gérant
COSMO INVEST	SCI	889 466 124	NANTERRE	Co-gérant
COUTANCES INVEST	SCI	835 220 898	NANTERRE	Co-gérant
COUTINVEST	SCI	879 933 406	NANTERRE	Co-gérant
CREUSINVEST	SCI	434 616 058	NANTERRE	Co-gérant
CREUSINVEST 2	SCI	440 297 745	NANTERRE	Co-gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
DAD HOLDING	SAS	949 564 595	NANTERRE	Président et Administrateur
DAMAZAN INVEST	SCI	822 719 175	NANTERRE	Co-gérant
DAUPHINE	SNC	425 116 316	NANTERRE	Co-gérant
DINVEST	SAS	441 953 734	NANTERRE	Président
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	NANTERRE	Co-gérant
DOTH INVEST	SCI	452 813 314	NANTERRE	Co-gérant
DROMINVEST	SCI	829 990 753	NANTERRE	Co-gérant
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	NANTERRE	Co-gérant
DUVAL CAPITAL 2	SARL	978 390 276	NANTERRE	Co-gérant
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	PARIS	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	NANTERRE	Co-gérant
DUVAL PARTICIPATIONS 3	SARL	894 285 519	NANTERRE	Co-gérant
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	NANTERRE	Co-gérant
DVL INVEST	SAS	829 796 697	NANTERRE	Président
ECLATS INVEST 1	SCI	841 461 726	NANTERRE	Co-gérant
ECLATS INVEST 2	SCI	841 461 809	NANTERRE	Co-gérant
ECLATS INVEST 3	SCI	850 303 348	NANTERRE	Co-gérant
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	NANTERRE	Co-gérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	NANTERRE	Co-gérant
ETREMBIERES INVEST	SCI	847 915 394	NANTERRE	Co-gérant
EULALIE INVEST	SCI	518 004 957	NANTERRE	Co-gérant
EVIAN INVEST	SCI	498 845 544	NANTERRE	Co-gérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	NANTERRE	Co-gérant
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	NANTERRE	Co-gérant
FEDIMPEX	SARL	820 621 126	NANTERRE	Co-gérant
FEUCHEROLLES INVEST	SCI	789 824 265	NANTERRE	Gérant
FFA HOLDING	SAS	841 146 665	NANTERRE	Administrateur
FINAFRICA	SAS	838 664 340	NANTERRE	Administrateur
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	PARIS	Président
FLERS INVEST	SCI	490 826 153	NANTERRE	Gérant
FONCIERE CERES	SARL	487 596 793	NANTERRE	Gérant
FONCIERE DE LORRAINE	SCI	429 339 674	NANTERRE	Co-gérant
FONCIERE EURIVAL	SAS	822 503 157	NANTERRE	Président
FONTAINE INVEST	SCI	790 084 123	NANTERRE	Co-gérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	NANTERRE	Co-gérant
FROUARD-ISLE INVEST	SCI	442 889 408	NANTERRE	Co-gérant
GAUDENSINVEST	SCI	532 085 552	NANTERRE	Co-gérant
GIEINVEST	SCI	821 256 237	NANTERRE	Co-gérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	NANTERRE	Président et Président du Conseil d'administration
GROUPE SEPRIC (SAS) - SOCIETE D'ETUDES DE PROMOTION ET DE REALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	SAS	528 665 433	PARIS	Président
GUYINVEST	SCI	411 571 011	NANTERRE	Co-gérant
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	NANTERRE	Président
HOLDING MAGORA	SAS	990 193 765	NANTERRE	Président et Administrateur
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	NANTERRE	Co-gérant
HYERES INVEST	SCI	907 697 072	NANTERRE	Co-gérant
HYERES INVEST 2	SCI	994 385 680	NANTERRE	Co-gérant
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	NANTERRE	Gérant
JARDINS DE GARONNE INVEST	SCI	810 964 700	NANTERRE	Co-gérant
KERLANN INVEST	SCI	824 164 776	NANTERRE	Co-gérant
KERLEYOU INVEST	SARL	391 677 473	NANTERRE	Co-gérant
KERLYS ALIZES (SCCV)	SCCV	503 919 748	FORT-DE-FRANCE	Gérant
KERLYS INVEST G-1	SCI	753 621 259	NANTERRE	Co-gérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	NANTERRE	Gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
LA PIOLINE INVEST	SCI	514 685 833	NANTERRE	Co-gérant
LANNION INVEST	SCI	838 528 008	NANTERRE	Co-gérant
LANNION INVEST II	SCI	838 529 261	NANTERRE	Co-gérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	NANTERRE	Co-gérant
LAONINVEST 3	SCI	845 183 367	NANTERRE	Co-gérant
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	NANTERRE	Gérant
LE VIGEN INVEST	SCI	789 027 174	NANTERRE	Co-gérant
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	NANTERRE	Co-gérant
LENS INVEST 1	SCI	823 912 043	NANTERRE	Co-gérant
LENS INVEST 2	SCI	830 695 227	NANTERRE	Co-gérant
LEXY PARK INVEST	SCI	821 356 151	NANTERRE	Co-gérant
LIMOGES INVEST	SCI	822 643 482	NANTERRE	Co-gérant
LIMOGES LE VIGEN	SNC	431 775 725	NANTERRE	Gérant
LISIEUX INVEST	SCI	828 974 147	NANTERRE	Co-gérant
LOCHES INVEST	SCI	814 748 109	NANTERRE	Co-gérant
LOGNES INVEST	SCI	842 649 923	NANTERRE	Co-gérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	NANTERRE	Gérant
LP INVEST	SCI	824 742 670	NANTERRE	Co-gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	PARIS	Co-gérant
MANDEL INVEST	SCI	878 435 288	NANTERRE	Co-gérant
MARCQ EN BAROEUL INVEST	SCI	979 434 909	NANTERRE	Co-gérant
MAREVAL	SAS	938 025 913	NANTERRE	Président
MARNINVEST	SCI	834 753 758	NANTERRE	Co-gérant
MASH	SCI	424 496 123	NANTERRE	Co-gérant
MASSIEUX INVEST	SCI	933 455 693	NANTERRE	Co-gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	NANTERRE	Gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	PARIS	Gérant
MERIBEL INVEST	SCI	514 957 190	NANTERRE	Co-gérant
MERIGNAC INVEST	SCI	451 884 399	NANTERRE	Gérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	NANTERRE	Gérant
MONTLUCON INVEST	SCI	882 373 624	NANTERRE	Co-gérant
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	17 150 277	NANTERRE	Co-gérant
MUZILLAC INVEST	SCI	843 614 173	NANTERRE	Co-gérant
NIMES ARENES INVEST	SCI	902 724 400	NANTERRE	Co-gérant
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	NANTERRE	Co-gérant
NOYAL INVEST	SCI	829 767 839	NANTERRE	Co-gérant
NOZAY INVEST	SNC	499 449 361	NANTERRE	Co-gérante
ORGEBRICE INVEST	SCI	887 860 302	NANTERRE	Co-gérant
P&C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	PARIS	Co-gérant
PACE INVEST	SCI	822 486 684	NANTERRE	Co-gérant
PARTHENAY INVEST	SCI	509 439 394	NANTERRE	Co-gérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	NANTERRE	Co-gérant
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	NANTERRE	Co-gérant
PATRIMOINE & GOLF 3	SAS	921 490 611	NANTERRE	Président
PATRIMOINE ET CAMPINGS	SAS	908 242 936	NANTERRE	Directeur général
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	NANTERRE	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	NANTERRE	Co-gérant
PATRIMOINE ET RESIDENCES	SASU	902 364 975	NANTERRE	Président
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	NANTERRE	Co-gérant
PAU INVEST	SCI	443 741 533	NANTERRE	Co-gérant
PELEGRINA	SARL	814 527 305	NANTERRE	Co-gérant
PERRIERES INVEST (SCI)	SCI	432 144 459	NANTERRE	Co-gérant
PERRINON INVEST	SAS	484 904 156	NANTERRE	Président
PERRINON INVEST BUREAUX	SCI	501 447 890	NANTERRE	Gérant
PLAISIRINVEST	SCI	807 853 254	NANTERRE	Co-gérant
PLERIN INVEST	SCI	822 646 477	NANTERRE	Co-gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
POITIERS EXTENSION INVEST	SNC	508 059 656	NANTERRE	Gérant
POITIERS INVEST COMMERCE	SCI	444 597 462	NANTERRE	Co-gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 2	SCI	501 358 261	NANTERRE	Co-gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 3	SCI	818 713 224	NANTERRE	Co-gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 4	SCI	837 663 681	NANTERRE	Co-gérant
POITIERS INVEST RESIDENCE	SCI	889 764 692	NANTERRE	Co-gérant
POITIERS POLE RESTAURATION	SCI	488 970 948	NANTERRE	Gérant
PONTARLIER INVEST	SCI	793 185 869	NANTERRE	Co-gérant
PUYMARET INVEST 1	SCI	525 137 535	NANTERRE	Co-gérant
REDON INVEST	SCI	829 073 451	NANTERRE	Co-gérant
RESIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	NANTERRE	Co-gérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	NANTERRE	Co-gérant
ROCHAMBLY INVEST	SCI	438 142 382	NANTERRE	Co-gérant
ROMMAX 38	SCI	801 526 468	NANTERRE	Co-gérant
RSP INVEST	SCI	851 797 241	NANTERRE	Co-gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	NANTERRE	Gérant
SAINT BRICE INVEST	SCI	889 919 031	NANTERRE	Co-gérant
SAINT GENIS POUILLY INVEST	SCI	984 205 716	NANTERRE	Co-gérant
SAINT HERBLAIN INVEST	SCI	842 649 881	NANTERRE	Co-gérant
SAINT LO INVEST	SCI	480 310 630	NANTERRE	Co-gérant
SAINT PARRES INVEST	SCI	827 485 129	NANTERRE	Co-gérant
SAINT PAUL INVEST	SCI	910 423 193	NANTERRE	Co-gérant
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	NANTERRE	Co-gérant
SAINT-CHAMOND INVEST	SCI	823 531 785	NANTERRE	Co-gérant
SAINT-EGREVE INVEST	SCI	930 564 182	NANTERRE	Co-gérant
SAINT-JEAN-DE-LUZ INVEST	SCI	511 916 223	NANTERRE	Co-gérant
SALAISE INVEST	SCI	829 834 860	NANTERRE	Co-gérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	NANTERRE	Co-gérant
SALONINVEST	SCI	531 769 149	NANTERRE	Co-gérant
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	NANTERRE	Co-gérant
SAPI - SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	423 860 832	PARIS	Co-gérant
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	NANTERRE	Gérant
SAPI INTER	SARL	803 405 976	NANTERRE	Gérant
SARLAT FOUSSAT INVEST	SCI	534 765 276	NANTERRE	Co-gérant
SCI RHUYS INVEST	SCI	921 690 012	NANTERRE	Co-gérant
SCI SAINTE-MAXIME INVEST	SCI	921 689 931	NANTERRE	Co-gérant
SCI SEILH INVEST	SCI	983 162 462	NANTERRE	Co-gérant
SEEFAR HOLDING	SAS	750 636 151	NANTERRE	Président
SENART INVEST	SCI	910 517 861	NANTERRE	Co-gérant
SERDICA	SARL	803 285 709	NANTERRE	Co-gérant
SERDILENS	SARL	820 871 945	NANTERRE	Co-gérant
SIOUL	SCI	519 049 951	NANTERRE	Co-gérant
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE HAUTE ECLAIRE	SCI	428 197 156	NANTERRE	Co-gérant
SOCIETE PYREENNE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET HOTELIER - SO.PY.TEL	SNC	340 460 708	TARBES	Gérant
SOISSONS INVEST	SCI	845 176 247	NANTERRE	Co-gérant
SPIM - SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	411 571 342	NANTERRE	Co-gérant
STRASBOURG INVEST	SCI	979 435 617	NANTERRE	Co-gérant
STUDIO PROD	SCI	433 698 313	NANTERRE	Co-gérant
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	NANTERRE	Gérant
SVR HOLDING 2	SARL	934 086 984	NANTERRE	Co-gérant
TANNERIES INVEST	SNC	880 218 896	NANTERRE	Co-gérant
TERRASSES INVEST	SNC	444 539 019	NANTERRE	Gérant
THONON INVEST	SCI	901 922 328	NANTERRE	Co-gérant
VALMEINIER INVESTISSEMENT	SCI	449 425 354	NANTERRE	Co-gérant
VANNES INVEST	SCI	832 782 619	NANTERRE	Co-gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
VANNES INVEST 2	SCI	934 506 668	NANTERRE	Co-gérant
VENCE INVEST	SCI	819 105 735	NANTERRE	Co-gérant
VIENNE JAZZ INVEST	SCI	501 333 843	NANTERRE	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 2	SCI	512 706 680	NANTERRE	Gérant
VIENNE JAZZ INVEST 3	SCI	518 859 541	NANTERRE	Gérant
VILLABE INVEST	SCI	528 455 843	NANTERRE	Co-gérant
VILLABE POLE RESTAURATION INVEST	SCI	530 666 684	NANTERRE	Co-gérant
VILLE DU BOIS INVEST	SAS	538 372 145	NANTERRE	Président
VILLENAVE INVEST	SCI	819 048 927	NANTERRE	Co-gérant
VITROLINVEST	SCI	437 734 858	NANTERRE	Co-gérant
VORLEN INVEST	SNC	788 675 114	NANTERRE	Co-gérant
W2N (SCI)	SCI	490 824 976	NANTERRE	Gérant
WAZIERS INVEST	SCI	823 177 936	NANTERRE	Co-gérant
WITTEN	SNC	789 027 224	NANTERRE	Co-gérant
WITTEN 2	SCI	832 038 772	NANTERRE	Co-gérant

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant.

Liste des mandats de Madame Pauline Boucon Duval (Gérante)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
2E	SARL	525 284 345	NANTERRE	Co-gérante
6R	SCI	491 428 637	NANTERRE	Co-gérante
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	NANTERRE	Co-gérante
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	NANTERRE	Co-gérante
BLUE GREEN	SNC	344 206 511	NANTERRE	Co-gérante
BLUE GREEN GOLF DE LYON CHASSIEU	SNC	814 375 291	LYON	Co-gérante
BLUE GREEN PAU-ARTIGUELOUVE	SNC	413 440 959	NANTERRE	Co-gérante
BLUE GREEN SAINT QUENTIN	SNC	413 440 983	NANTERRE	Co-gérante
BLUEGREEN GOLF DE ROCHEFORT OCEAN	SNC	849 292 982	LA ROCHELLE	Co-gérante
BLUEGREEN OUEST	SNC	379 379 357	NANTERRE	Co-gérante
BLUEGREEN OUEST LA MEJANNE	SNC	838 197 358	BORDEAUX	Co-gérante
BOOKANDGOLF	SNC	528 371 925	NANTERRE	Co-gérante
CHERBOURG INVEST HOLDING	SCI	524 848 793	NANTERRE	Co-gérante
COMETE	SARL	830 702 205	NANTERRE	Co-gérante
COSTOCENTER INVEST	SAS	892 877 135	NANTERRE	Présidente
COUTINVEST	SCI	879 933 406	NANTERRE	Co-gérante
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	NANTERRE	Co-gérante
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	NANTERRE	Co-gérante
DUVAL CAPITAL 2	SARL	978 390 276	NANTERRE	Co-gérante
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	PARIS	Directeur général
DUVAL PARTICIPATIONS 3	SARL	894 285 519	NANTERRE	Co-gérante
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	NANTERRE	Co-gérante
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	NANTERRE	Co-gérante
EDUCATION VENTURES	SAS	917 502 569	NANTERRE	Présidente
FDF	SARL	435 158 373	NANTERRE	Gérante
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	NANTERRE	Co-gérante
FEDIMPEX	SARL	820 621 126	NANTERRE	Co-gérante
FIAC	SARL	442 945 895	CASTRES	Co-gérante
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	PARIS	Directeur général
GARDEN GOLF DE METZ TECHNOPOLE	SARL	490 495 116	METZ	Co-gérante
GOLF DE LACANAU	SARL	528 373 087	BORDEAUX	Co-gérante
GOLF PUBLIC DE NANCY PULNOY	SARL	383 650 017	NANCY	Co-gérante
GOLFS DU SUD OUEST (LES)	SARL	402 329 825	TOULOUSE	Co-gérante
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	NANTERRE	Directeur général et Administrateur

NOM DE LA SOCIETE	FORME	N°RCS	Ville RCS	Type de mandat
GROUPE SEPRIC (SAS) - SOCIETE D'ETUDES DE PROMOTION ET DE REALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	SAS	528 665 433	PARIS	Directeur général
HOLDING BG GOLF	SAS	914 075 502	NANTERRE	Présidente
HOLDING MAGORA	SAS	990 193 765	NANTERRE	Administrateur
IMDIRCO	SARL	797 699 931	NANTERRE	Co-gérante
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	NANTERRE	Co-gérante
LE CLUB 42.67	SARL	515 166 494	NANTERRE	Co-gérante
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	NANTERRE	Co-gérante
Le Club Golf	SARL	809 416 076	NANTERRE	Co-gérante
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	NANTERRE	Co-gérante
MONONOKE	SARL	833 172 521	PARIS	Co-gérante
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	017 150 777	NANTERRE	Co-gérante
NICOT INVEST	SNC	843 730 045	NANTERRE	Gérante
P&C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	PARIS	Co-gérante
PAD INVEST	SARL	511 076 507	NANTERRE	Gérante
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	NANTERRE	Co-gérante
PATRIMOINE & GOLF 3	SAS	921 490 611	NANTERRE	Directeur général
PATRIMOINE ET CAMPINGS	SAS	908 242 936	NANTERRE	Présidente
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	NANTERRE	Co-gérante
PELEGRINA	SARL	814 527 305	NANTERRE	Co-gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	NANTERRE	Co-gérante
PONTIVY INVEST	SCI	820 578 383	NANTERRE	Gérante
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	NANTERRE	Co-gérante
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	NANTERRE	Co-gérante
SAPI GESTION	SARL	807 789 920	NANTERRE	Co-gérante
SARL EXPLOITATION LES MUIDS	SARL	911 407 914	NANTERRE	Co-gérante
SERDICA	SARL	803 285 709	NANTERRE	Co-gérante
SERDILENS	SARL	820 871 945	NANTERRE	Co-gérante
SIPA	SARL	878 389 493	NANTERRE	Co-gérante
SIPA 2	SARL	978 131 555	NANTERRE	Co-gérante
SOCIETE ANONYME FONCIERE DE LA ROUBINEYRE	SA à Conseil d'Administration	782 006 779	NANTERRE	Président du Conseil d'administration
SOCIETE D'EXPLOITATION DU GOLF DE BORDEAUX LAC	SNC	991 387 010	NANTERRE	Co-gérante
SOCIETE DU GOLF DE DUNKERQUE	SNC	539 289 504	NANTERRE	Co-gérante
SOCIETE DU GOLF DE RODEZ AGGLOMERATION	SNC	538 729 963	RODEZ	Co-gérante
SPIM - SOCIETE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	SARL	411 571 342	NANTERRE	Co-gérante
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	NANTERRE	Co-gérante
SVR HOLDING 2	SARL	934 086 984	NANTERRE	Co-gérante
THE EDITORIALIST	SAS	791 056 245	PARIS	Membre
UGOLF	SAS	399 835 859	NANTERRE	Présidente
UGOLF AMMERSCHWIHR	SARL	912 850 948	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF AQUITAINE	SARL	421 511 007	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF BOURGES	SARL	841 244 460	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF DEVELOPPEMENT	SARL	383 164 316	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF EST	SARL	795 129 261	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF GONESSE	SARL	434 583 878	PONTOISE	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE	SARL	529 566 606	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE NORD	SARL	529 566 648	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE NORD OUEST	SARL	443 100 268	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE SUD OUEST	SARL	537 415 713	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF LACANAU TERRE DE GOLF	SNC	994 986 743	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF LONGWY	SARL	533 881 264	VAL DE BRIEY	Co-gérante
UGOLF LORRAINE	SARL	529 549 263	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF OCCITANIE	Eurl	432 486 389	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF OUEST	SARL	519 654 123	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF RARAY	SARL	752 553 560	NANTERRE	Co-gérante

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
UGOLF RHONE-ALPES	SARL	791 259 591	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF TOULOUSE TEOULA	SARL	804 494 706	NANTERRE	Co-gérante
UGOLF VALESCURE	SARL	430 465 187	NANTERRE	Co-gérante
VERT FOREZ	SNC	529 361 560	SAINT-ÉTIENNE	Co-gérante

Liste des mandats de Madame Aurélie Tristant (Présidente du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
BANQUE RICHELIEU France	SA à Directoire et Conseil de Surveillance	338 318 470	PARIS	Membre du Directoire

Liste des mandats de Madame Lydia Le Clair (membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
2L PARTNERS	SARL	918 839 903	CANNES	Gérante
CHANCEL	SNC	818 192 395	CANNES	Gérante
COMETE	SARL	830 702 205	NANTERRE	Co-gérante
ERQUY INVEST	SCI	913 770 400	NANTERRE	Co-gérante
KERLEYOU INVEST	SARL	391 677 473	NANTERRE	Co-gérante
EYRIEUX INVEST	SCI	919 125 286	NANTERRE	Co-gérante
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	PARIS	Directrice générale
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	NANTERRE	Directrice générale et Administrateur
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	NANTERRE	Directrice générale
HOLDING MAGORA	SAS	990 193 765	NANTERRE	Administrateur
LBM	SCI	840 068 001	NANTERRE	Co-gérante
LES MYOSOTIS	SCI	423 055 763	NANTERRE	Co-gérante
MANAGEMENT ET GESTION	SARL	417 890 241	PARIS	Gérante
MANAGEMENT ET GESTION 2	SARL	834 183 584	PARIS	Gérante
OPALEEN	SAS	789 349 008	CANNES	Présidente
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	NANTERRE	Co-gérante
PATRIMOINE & PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	NANTERRE	Co-gérante
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	NANTERRE	Co-gérante
PG INVEST	SCI	882 692 197	CANNES	Gérante
SINEQUANONE	SAS	480 107 226	CANNES	Présidente
SOUILLAC INVEST	SCI	934 073 735	NANTERRE	Co-gérante
TERRASSES INVEST	SNC	444 539 019	NANTERRE	Co-gérante
LA TRANCHE INVEST	SCI	948 601 687	NANTERRE	Co-gérante
MALO BEY	SCI	931 451 462	CANNES	Gérante

Liste des mandats de Monsieur Louis-Victor Duval (membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
2D AMENAGEMENT	SAS	829 975 424	PARIS	Président
ALAMO	SAS	432 108 561	PARIS	Président
ALAMO REGIONS	SAS	979 961 059	PARIS	Président
DAD HOLDING	SAS	949 564 595	NANTERRE	Administrateur
DUVAL COMMERCIALISATION	SAS	982 620 627	PARIS	Président
DUVAL CONSEIL	SAS	507 556 926	PARIS	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT	SAS	408 723 187	PARIS	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT CARAÏBES	SARL	493 977 433	PARIS	Co-gérant
DUVAL ENERGIES	SAS	915 344 279	NANTERRE	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	NANTERRE	Co-gérant

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
DUVAL TRANSITION ET ENERGIES	SAS	979 339 439	NANTERRE	Président
FINAFRICA	SAS	838 664 340	NANTERRE	Président et Administrateur
GEX AMENAGEMENT	SARL	841 411 598	NANTERRE	Co-gérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	NANTERRE	Directeur général et Administrateur
HOLDING BG GOLF	SAS	914 075 502	NANTERRE	Directeur général
HOLDING MAGORA	SAS	990 193 765	NANTERRE	Administrateur
LEROUX INVEST	SCI	843 045 030	NANTERRE	Gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	PARIS	Co-gérant
MAITRISE D'OUVRAGE BATIMENT ET AGENCEMENT - SARL M.O.B.A.T	SARL	397 650 722	NANTERRE	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	NANTERRE	Co-gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	PARIS	Co-gérant
PATRIMOINE ET ENERGIES	SARL	979 339 215	NANTERRE	Co-gérant
PATRIMOINE ET ENERGIES 2	SAS	938 267 788	NANTERRE	Président
PATRIMOINE ET ENERGIES 5	SAS	994 660 686	NANTERRE	Président
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	NANTERRE	Co-gérant
REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	NANTERRE	Gérant
RETAIL HOLDING DISTRIBUTION	SAS	931 586 432	NANTERRE	Président
SAPI INTER	SARL	803 405 976	NANTERRE	Co-gérant
SERDICA	SARL	803 285 709	NANTERRE	Co-gérant
SIOUL	SCI	519 049 951	NANTERRE	Co-gérant
SIOUL INVEST	SARL	514 990 407	NANTERRE	Gérant
SIPA	SARL	878 389 493	NANTERRE	Co-gérant
SIPA 2	SARL	978 131 555	NANTERRE	Co-gérant
SOURCE 17 INVEST	SAS	929 036 127	NANTERRE	Président
VALUDO FRANCE	SAS	989 510 037	NANTERRE	Président

**Liste des mandats de Monsieur Thomas Guyot
(représentant de Suravenir, membre du Conseil de surveillance)**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
24 KERBONNE	SCI	888 058 849	BREST	Gérant
ARKEA REAL ESTATE	SAS	798 456 810	PARIS	Membre de Conseil stratégique
ARKEA REIM	SAS	894 009 687	PARIS	Membre du Comité de surveillance
Château Calon Segur	SAS	752 806 240	PARIS	Membre du Conseil d'administration
LES TERROIRS DE SURAVENIR	SAS	818373227	BREST	Membre du Comité de surveillance
Yomoni	SAS	811 266 170	PARIS	Représentant de Crédit Mutuel Arkéa, Censeur

**Liste des mandats de Madame Audrey Chatain
(représentant de BMR Holding, membre du Conseil de surveillance)**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
AUDIREV	SAS	453 413 411	LYON	Présidente
ALEXA	SARL	484 339 742	LYON	Gérante
GCR SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE	SAS	315 483 644	LYON	Directrice générale

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

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
CHARLOTTE	SARL	453 415 028	PARIS	Gérante
DA.BE.OL.PA	SARL	403 688 526	PARIS	Gérante
DENARO	SARL	797 402 096	PARIS	Gérante
MUNCIE	SCI	492 669 122	PARIS	Gérante
MUSE	SAS	885 330 787	PARIS	Gérante
NEYAA	SAS	832 280 036	PARIS	Gérante
SARATOGA	SCI	485 124 630	PARIS	Gérante
SHADDAI	SAS	831 524 442	PARIS	Gérante

Liste des mandats de Madame Marie Monnet (membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
HÔTELIÈRE DE LA RUE DE JARENTE	SAS	682 021 894	PARIS	Présidente
KIARA	SARL	532 209 459	PARIS	Gérante
LKM	SARL à associé unique	851 754 580	PARIS	Gérante
LOU	SC	799 996 848	PARIS	Gérante
OWLAM	SARL	892 984 774	BASSE-TERRE	Gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	NANTERRE	Gérante
SARL MAINTENANCES SERVICES	SARL	393 268 883	BASSE-TERRE	Gérante
SCI DU 36 RUE DES AMIRAUX MEQUET	SCI	429 072 721	COUTANCES	Gérante
SCI CARON	SCI	508 417 987	PARIS	Gérante

**Liste des mandats de Monsieur Hugues Grimaldi
(représentant de Prédica, membre du Conseil de surveillance)**

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
CAA STERN	SARL	fn554091	VIENNE, AUTRICHE	Co-gérant
EUROMARSEILLE 1	SCI	499 432 631	PARIS	Co-gérant
EUROMARSEILLE 2	SCI	499 436 194	PARIS	Co-gérant
EUROMARSEILLE INVEST	SARL	500 752 241	PARIS	Co-gérant
EUROMARSEILLE PK	SCI	499 537 314	PARIS	Co-gérant
GHD BUREAUX	SCI	804 490 407	PARIS	Gérant
GHD COMMERCE	SAS	534 628 367	PARIS	Président
GHD HABITATION	SCI	804 490 589	PARIS	Gérant
GHD OPCO HOTEL	SAS	810 468 454	PARIS	Administrateur
GHD PROPCO HOTEL	SCI	804 721 850	PARIS	Gérant
AEW IMMOCOMMERCIAL	OPCI	500 753 751	PARIS	Représentant permanent PREDICA Administrateur
OPCI GHD	SPPICAV	810 492 801	PARIS	Administrateur et Président du Conseil d'administration
OPCI LAPILLUS 1	SPPICAV	522 857 135	PARIS	Administrateur
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	PARIS	Représentant permanent de PREDICA Administrateur
PREDICARE	SARL	B 118 926	LUXEMBOURG	Représentant permanent PREDICA Co-gérant
CENTRAL	SICAF	MI-2100147	MILAN	Membre du Comité consultatif
FONDIS	SCI	438 627 325	PARIS	Représentant permanent de PREDICA
FREY RETAIL VILLEBON	SCI	817 676 240	REIMS	Membre suppléant du Comité stratégique
OPCI LOGISTIS	SPPICAV	502 888 845	PARIS	Représentant permanent de PREDICA / Advisory Board
OPCI ULLIS	SPPICAV	895 208 908	PARIS	Représentant permanent de PREDICA / Advisory Board
FLI 1	SCI	803 636 760	PARIS	Représentant permanent de PREDICA / Membre CS
FLI 2	OPCI	849 038 161	PARIS	Membre de l'Advisory Board / représentant de PREDICA, de SPIRICA et de PACIFICA

Liste des mandats de Madame Florence Habib-Deloncle (membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
ARGAN	SA	393 430 608	NANTERRE	Censeur au Conseil de surveillance
CARMILA	SA	381 844 471	PARIS	Représentant permanent de PREDICA - Administratrice non indépendante
ESSENDI	Public limited company incorporated under the laws of Luxembourg	B100771	LUXEMBOURG	Administratrice au Board
ICADE	SA	582 074 944	NANTERRE	Administratrice non indépendante

Liste des mandats de Monsieur Axel Bernia (membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
AF F HOLDING	AG	CH-020.3.040.929-7	LAUSANNE, SUISSE	Président
PRIME PARTS SOLUTION GROUP	BV	1025.344.240	ZOTTEGEM, BELGIQUE	Président du Conseil d'administration
BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT	SA	378537690	PARIS	Directeur général délégué
B-SIDE SAS	SAS	807 913 942	PARIS	Président
CERES INVEST	BV	775 683 264	GENT, BELGIQUE	Président du Board (Conseil de surveillance)
COOPTALIS	SAS	753 670 306	LILLE METROPOLE	Président du Conseil de surveillance
ECF TOPCO	SAS	952 919 264	EVRY	Membre du Conseil de surveillance
EQUIVALENZA AMERICA	SL	B-99370355	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ESPAGNE	Membre du Conseil d'administration
EQUIVALENZA EUROPEAN UNIO	SL	B-99370371	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ESPAGNE	Membre du Conseil d'administration
EQUIVALENZA INTERNATIONAL GROUP	SL	B-99365017	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ESPAGNE	Membre du Conseil d'Administration
EQUIVALENZA RETAIL	SL	B-99307324	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, ESPAGNE	Membre du Conseil d'administration
FRANCE HOSPITALITY INVESTMENT	SAS	835 250 077	PARIS	Membre du Comité de surveillance
GROUPE GUEMAS	SAS	903 288 801	NANTES	Président du Conseil de surveillance
LGF ACO	AG	CH-217.3.568.234-1	LAUSANNE, SUISSE	Président du Conseil d'administration
LGF GROUP EQUITY	AG	CH-217.3.568.232-5	LAUSANNE, SUISSE	Président du Conseil d'administration
NAXICAP PARTNERS	SA	437 558 893	PARIS	Membre du Directoire
TIVO INVEST	SA	BE 0629.916.020	BRUXELLES, BELGIQUE	Membre du Conseil d'administration
WEBINFLUENCE GROUP	AS	12060941	TALLINN, ESTONIE	Président du Conseil de surveillance

Liste des mandats de Monsieur Mathieu Requillart

(représentant Banque Populaire Val de France, membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SA	549 800 373	VERSAILLES	Directeur général
BPCE	SA	493 455 042	PARIS	Censeur Conseil de surveillance
BPCE	SA	493 455 042	PARIS	Membre Comité des risques
Fédération Nationale des Banques Populaires	Association Loi 1901	N/A		Administrateur
BPCE INFOGERANCE ET TECHNOLOGIES	GIE	812 773 711	PARIS	Représentant permanent de Banque Populaire Administrateur
BPCE SOLUTIONS INFORMATIQUES	SNC	538 592 312	PARIS	Représentant permanent de Banque Populaire Administrateur
ALBIAN IT	SA	501 105 498	PARIS	Représentant permanent de Banque Populaire Administrateur
OUEST CROISSANCE GESTION	SA	440 297 935	NANTES	Membre Conseil de surveillance
INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE	Institution de prévoyance	N/A		Administrateur
RETRAITE SUPPLEMENTAIRE BANQUE POPULAIRE	SA	844 697 540	NANTERRE	Administrateur
MEDEF YVELINES	Organisation patronale	798 066 072		Administrateur

Liste des mandats de Madame Camille Barrois (Membre du Conseil de surveillance)

Néant.

Liste des mandats de Monsieur Yves-Marie Thomas (Membre du Conseil de surveillance)

NOM DE LA SOCIÉTÉ	FORME	N° RCS	Ville RCS	Type de mandat
CONSULTYM (AVOCATYM)	SAS	497 817 700	RENNES	Président
CABINET CARCREFF	Société d'exercice libéral à forme anonyme à Directoire	440 398 337	RENNES	Directeur général
IMMO-JURIS GARE SUD	SCI	429 002 181	RENNES	Gérant
SINPATYM	SC	429 044 126	RENNES	Gérant
HELITYMMO GARE SUD	SCI	449 340 199	RENNES	Gérant
MON REVE	SCI	479 036 980	RENNES	Gérant
PARKIMMO	SCI	491 264 008	RENNES	Gérant
ARCHIMMO	SCI	491 405 619	RENNES	Gérant
DREAM TYM	SCI	498 721 281	RENNES	Gérant
IMMO3 GARE SUD	SCI	511 848 509	RENNES	Gérant
HISTORIMMO	SCI	534 564 232	RENNES	Gérant
VALMARTYM	SCI	938 967 288	RENNES	Gérant
MARTYM	SC	530 718 584	RENNES	Gérant
VALENTYM	SC	530 718 972	RENNES	Gérant

Annexe 2 : Conventions conclues avec les sociétés contrôlées par la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-37-4 2° du Code de commerce

	Contrat de domiciliation	Convention de rémunération de caution	Convention de gestion	Convention d'assistance « ASSET »	Convention d'assistance financement
ALENÇON OUEST					
ANNEMASSE INVEST					
ANTIBES INVEST					
ARCINVEST					
ARGENTAN INVEST					
BARENTIN INVEST					
BEYNOST DÉVELOPPEMENT					
BEYNOST INVEST					

	Contrat de domiciliation	Convention de rémunération de caution	Convention de gestion	Convention d'assistance « ASSET »	Convention d'assistance financement
BOURG-EN-BRESSE INVEST					
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2					
BOURGES INVEST 2					
BUCHELAY INVEST					
CHAMBLINVEST					
CHAMP D'OR INVEST					
CHAMPNIERS INVEST					
CHAMPNIERS INVEST 2					
CHAMPNIERS INVEST 3					
CHATEAU-THIERRY					
CHATEAU-THIERRY INVEST 2					
CHAUNY INVEST					
CHÊNE VERT INVEST					
CHERBOURG INVEST					
CHERBOURG INVEST HOLDING					
CLERMINVEST					
COGNAC INVEST					
COMBOIRE INVEST					
COMBOIRE INVEST 2					
CONFORINVEST MARTINIQUE					
CREUSINVEST					
CREUSINVEST 2					
DAUPHINE					
DE HAUTE ÉCLAIRE					
DINVEST					
DOTH INVEST					
ÉCLATS INVEST 1					
ÉCULLY INVEST					
ÉTREMBIERES INVEST					
EULALIE INVEST					
EYSINES INVEST					
FONCIÈRE DE LORRAINE					
FONTAINE INVEST					
FROUARD-ISLE INVEST					
GAILLINVEST					
GAUDENSINVEST					
GIEN INVEST					
GROUPE SEPRIC					
ISTRES INVEST I					
ISTRES INVEST III					
LA PIOLINE INVEST					
LANNION INVEST II					
LAONINVEST 2					
LAONINVEST 3					
LE VIGEN INVEST					
LEMPDES INVEST					
LEXY PARK INVEST					
LIMOGES INVEST					
LIMOGES LE VIGEN					
LOCHES INVEST					
LP INVEST					
MASH					
MASSIEUX INVEST					
MONTLUCON INVEST					
MOUGIN IMMOBILIER					
ORGEBRICE INVEST					
PACE INVEST					
PATRIMOINE ET COMMERCE					
PATRIMOINE ET COMMERCE 2					
PAU INVEST					
PERRIERES INVEST					
PLAISIR INVEST					
PLERIN INVEST					
POITIERS INVEST CCES 2					
POITIERS INVEST CCES 3					
POITIERS INVEST CCES 4					
POITIERS INVEST COMMERCES					
PONTARLIER INVEST					
PUYMARET INVEST 1					
REDON INVEST					
ROCHAMBLY INVEST					
ROMMAX 38					
RSP INVEST					
SAINT-BRICE INVEST					
ST-ÉGRÈVE INVEST					
SAINT-LÔ INVEST					
SAINT-PARRES INVEST					
SALAISE INVEST					

	Contrat de domiciliation	Convention de rémunération de caution	Convention de gestion	Convention d'assistance « ASSET »	Convention d'assistance financement
SALONINVEST					
SEPRIC RÉALISATIONS					
SOISSONS INVEST					
ST-GENIS POUILLY INVEST					
STUDIO PROD					
THONON INVEST					
VILLE DU BOIS INVEST					
VITROLINVEST					
W2N					
WAVE INVEST					
WITTEN					
WITTEN 2					

Les cases grisées correspondent aux conventions intervenues au cours de l'exercice clos au 31/12/2025.

10.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

1.1 Conventions autorisée et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1.1.1 Convention de conseil et assistance communication entre votre société et la société Financière Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, dirigeant de Financière Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Votre société et la société Financière Duval ont conclu une convention de conseil et assistance communication, le 29 janvier 2024 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction. Selon les termes de cette convention, la société Financière Duval fournit à la Société une assistance en matière de communication.

Modalités

La rémunération due au prestataire s'élève à la somme forfaitaire de 20 000 euros hors taxes indexée de 2% par an au premier janvier de chaque année. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 20 000 euros hors taxes.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier de l'expertise de la Direction de la communication de Financière Duval qui assure la mise en œuvre, l'animation et la coordination de la communication externe pour renforcer la notoriété et le positionnement de la marque sur le marché.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 18 février 2025, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'assemblée générale mixte annuelle du 12 juin 2025.

1.1.2 Convention d'assistance et de conseil en matière de conformité conclue entre votre Société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Madame Pauline Duval, Louis-Victor Duval et Lydia Le Clair dirigeants du Groupe Duval

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Par une convention de conseil et assistance conclue le 18 février 2025, la société Groupe Duval fournit une assistance et un conseil en matière de conformité (anti-corruption, lutte contre le blanchiment d'argent et financement du terrorisme, droits humains en environnement, données personnelles,...).

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de sa mission, les honoraires de Groupe Duval s'élèvent à 7 990 euros hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier de l'expertise de la Direction Conformité de GROUPE DUVAL qui assure une assistance en matière de conformité (anti-corruption, lutte contre le blanchiment d'argent et financement du terrorisme, droits humains en environnement, données personnelles,...).

Cette convention, renouvelable annuellement par tacite reconduction, a été autorisée par le conseil de surveillance du 18 février 2025.

1.1.3 Convention d'assistance conclue entre votre société et Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Votre société s'est rapprochée de Groupe Duval et de sa direction juridique immobilière, disposant des compétences accrues en la matière, afin que cette dernière l'assiste et la conseille en matière juridique immobilière.

Une convention conclue le 27 mars 2018 prévoit que Groupe Duval fournit son assistance et ses conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding, et perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de 65 000 euros hors taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

Par ailleurs, toute mission à caractère exceptionnel qui serait confiée par la société à Groupe Duval ferait l'objet d'une rémunération complémentaire, préalablement fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette convention, renouvelable annuellement par tacite reconduction, a été autorisée par le conseil de surveillance du 12 mars 2018.

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1^{er} janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE.

Modalités

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de cette convention, votre société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 74 780 euros hors taxes.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre Société bénéficie ainsi de l'expertise de Groupe Duval à travers sa direction juridique immobilière, afin que cette dernière lui apporte son soutien en la matière.

Par ailleurs, la révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 18 février 2025.

1.1.4 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Une convention d'assistance technique conclue le 7 septembre 2016, prévoit que la société Groupe Duval fournit son assistance et ses conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de votre société.

Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 euros hors taxes.

Le conseil de surveillance a autorisé cette convention le 21 juin 2016, prenant en compte l'amélioration de la fiabilité des informations et la réduction des délais de production des comptes.

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1^{er} janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre Société bénéficie ainsi de l'expertise de Groupe Duval à travers sa direction comptable et financière en matière de consolidation, afin que cette dernière lui apporte son soutien en la matière.

Par ailleurs, la révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 18 février 2025.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de cette convention, votre société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 79 536 euros hors taxes.

1.1.5 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

La société Groupe Duval fournit à votre société des prestations techniques en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Modalités

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1^{er} janvier 2010. Par le dernier avenant du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

Prestation comptable			Prestation juridique
Nombre de locataires/société	Montant/société (en euros)	Type de société	Montant/société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500/2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

Le conseil de surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la société à périmètre constant.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 18 février 2025 après en avoir délibéré et constaté que cette convention répond toujours aux critères qui avaient conduit le Conseil à donner initialement son accord à sa conclusion.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de ses conventions, votre société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 821 046 euros hors taxes.

1.1.6 Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, gérant de Patrimoine et Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

Modalités

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Par avenants du 1^{er} octobre 2015, la rémunération annuelle de base a été fixée entre 3 060 euros hors taxes et 10 000 euros hors taxes selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Le conseil de surveillance a autorisé ces avenants le 29 septembre 2015, afin de prendre en compte la révision de la grille tarifaire des prestations fournies par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 18 février 2025 après en avoir délibéré et constaté que ces conventions répondent toujours aux critères qui avaient conduit le Conseil à donner initialement son accord à leur conclusion.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de ces conventions, votre société a comptabilisé en produits un montant global d'honoraires de 801 859 euros hors taxes.

1.1.7 Convention d'assistance technique entre la société Foncière SEPRIC et la société Groupe Duval, transférée à la société à l'occasion de la fusion-absorption de la société Foncière SEPRIC

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière Sépric (société absorbée par Patrimoine et Commerce), la société Groupe Duval fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sépric.

Modalités

Au titre de cette convention, Groupe Duval perçoit une somme égale à 4 % hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

Cette convention initialement conclue le 6 mai 2013, et modifiée par avenants du 5 novembre 2013 et 30 mars 2015, a été conclue pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Du fait de la fusion absorption de la société Foncière Sépric par votre société du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 18 février 2025 après en avoir délibéré et constaté que cette convention répond toujours aux critères qui avaient conduit le Conseil à donner initialement son accord à sa conclusion.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de cette convention, votre Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 334 299 euros hors taxes.

1.1.8 Contrat de souscription d'obligations entre votre société et la société Suravenir

Personne concernée

Monsieur Thomas Guyot et la société Suravenir, membre du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Un contrat d'emprunt obligataire entre votre société et la société Suravenir a été conclu le 19 septembre 2025, portant sur l'émission d'obligations pour un montant nominal de 35 000 000 euros. Cette émission s'inscrit dans le cadre du refinancement de l'emprunt obligataire d'un montant de 30 millions d'euros souscrit par Suravenir en 2011, tel que modifié par avenants, et dont les échéances étaient les suivantes :

- Échéance des obligations 2022 : le 20 septembre 2025 ;
- Échéance des obligations 2023 : le 20 septembre 2026.

Modalités

Aux termes d'un contrat d'emprunt obligataire réservé conclu le 19 septembre 2025, avec effet différé au 22 septembre 2025, entre votre Société et Suravenir, il a été procédé à l'émission d'obligations pour un montant nominal total de 35 000 000 d'euros, et a permis de (i) rembourser les obligations 2022 et de (ii) procéder au remboursement anticipé des obligations 2023.

Le montant de l'emprunt obligataire de 35M€ est décomposé en 2 tranches :

- Tranche 1 : 17,5M€
- Tranche 2 : 17,5 M€

Les dates d'échéance des obligations sont les suivantes :

- Date d'échéance de la Tranche 1 : 22 septembre 2031
- Date d'échéance de la Tranche 2 : 22 septembre 2033

Les obligations émises portent un intérêt :

- Tranche 1 : pour les Obligations souscrites jusqu'au 22 septembre 2031 (exclu) au Swap contre E3M + 3,35%, soit 5,72%, non capitalisé, payable annuellement à la date anniversaire ;
- Tranche 2 : pour les Obligations souscrites jusqu'au 22 septembre 2033 (exclu) au Swap contre E3M + 3.45%, soit 5,85%, non capitalisé, payable annuellement à la date anniversaire.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 22 juillet 2025.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Cette convention permettrait ainsi à votre société de sécuriser sur le long terme des conditions de financement compétitives dans un marché ayant connu un durcissement de ses conditions (i.e. hausse significative des taux) et dans l'attente d'un assouplissement des taux directeurs restant encore incertain au regard du contexte actuel (e.g. situation géopolitique internationale, hausse des droits de douane américains).

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de ces deux conventions, ancienne et nouvelle, votre Société a comptabilisé en charges un montant d'intérêts de 1 564 348 euros.

Conventions non autorisées préalablement

Conventions non autorisées préalablement mais autorisées postérieurement et motivées

En application des articles L. 226-10 et L. 821-10 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil de surveillance.

1.1.9 Convention d'assistance et de conseil conclue entre votre Société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Madame Pauline Duval, Louis-Victor Duval et Lydia Le Clair dirigeants du Groupe Duval

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Selon les termes de cette convention conclue le 4 décembre 2025, la société Groupe Duval fournit à votre Société une assistance en matière de financement ayant pour objet la détermination de la stratégie de financement, la supervision de la mise en œuvre des plans de financement, la recherche d'optimisation financière, le contact avec les banques, les organismes privés et/ou public susceptibles de participer au financement, la participation aux réunions de négociations avec les partenaires bancaires, ainsi que la mise en place des emprunts et négociation des contrats de prêt.

Modalités

Cette convention est conclue pour une durée de deux ans à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025, non renouvelable. Elle se terminera le 31 décembre 2026.

En contrepartie de l'accomplissement de sa mission, Groupe Duval perçoit rémunération unique et forfaitaire fixée à 0,30% hors taxes du montant total des crédits bancaires et obligataires mis en place pour le compte de la Société ou de ses filiales, cette rémunération ne s'appliquant qu'aux nouveaux crédits souscrits, tout renouvellement avec un ou des membres du pool existant étant exclu du champ de la convention.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier de l'expertise de la direction financements de la société Groupe Duval qui dispose des compétences, moyens, expertises, savoir-faire, logistique et personnels lui permettant de fournir les services et l'assistance en matière de financement.

Nous vous précisons que le classement de cette convention comme « non autorisée préalablement » se justifie par son effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

Lors de sa réunion du 4 décembre 2025, votre conseil de surveillance a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

1.1.10 Convention d'assistance conclue entre votre société et Groupe Duval

Personne concernée

Madame Pauline Duval, Louis-Victor Duval et Lydia Le Clair dirigeants du Groupe Duval

Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, dirigeant de Financière Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Par une convention de conseil et assistance conclue le 23 juillet 2025, la société Groupe Duval fournit à la Société une assistance et un conseil en matière de responsabilité sociétale des entreprises qui comprend notamment le suivi des consommations locataires en lien avec la réglementation du décret tertiaire, les prestations de travaux sur le Bilan Carbone ainsi que sur l'outil IT, la coordination du travail de mise à jour du rapport de gestion sur la partie environnementale et sociale, la rédaction du rapport RSE sur la base des Input de la foncière, l'accompagnement sur les indicateurs RSE à destination des banques liées à Patrimoine et Commerce.

Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2025, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Cette convention a été autorisée a posteriori par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 22 juillet 2025.

En date du 4 décembre 2025, un avenant n°1 à cette convention a été conclu entre la société Financière Duval, la société Groupe Duval et la Société. Cet avenant avait pour objet de modifier le prestataire : Financière Duval remplace la société Groupe Duval en qualité de prestataire, et ce avec effet au 1^{er} janvier 2025. Les autres clauses de la convention d'assistance RSE en date du 23 juillet 2025 demeurent inchangées et applicables.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de sa mission, Financière Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 25 000 hors taxes indexée de 2% (deux pour cent) par an au premier janvier de chaque année et pour la

première fois au 1^{er} janvier 2026.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

L'intérêt de cet avenant est de permettre à la Société de bénéficier de l'expertise de la direction RSE de Financière Duval qui dispose des compétences, moyens, expertises, savoir-faire, logistique et personnels lui permettant de fournir les services et l'assistance en matière de responsabilité sociétale.

Nous vous précisons que le classement de cette convention et de cet avenant comme « non autorisés préalablement » se justifie par leur effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 4 décembre 2025 a posteriori.

1.1.11 Convention d'assistance et de conseil en contrôle de gestion conclue entre votre Société et la société Management et Gestion

Personne concernée

Madame Lydia Le Clair, Gérante de Management et Gestion société contrôlée indirectement par Groupe Duval
Monsieur Eric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine et Commerce.

Nature et objet

Par une convention de conseil et assistance conclue le 23 juillet 2025, la société Management et Gestion fournit à la Société une assistance en matière de contrôle de gestion qui comprend notamment les prestations suivantes :

- établissement et suivi des budgets et business plans,
- suivi des KPI, du portefeuille d'actifs, de la trésorerie, des financements et des risques du pôle et toutes autres missions ponctuelles,
- analyse et contrôle des comptes sociaux et consolidés du pôle, appui aux travaux des commissaires aux comptes,
- production des publications financières destinées aux marchés (communiqué de chiffre d'Affaires, rapport financier semestriel, URD), et
- assistances financières aux opérations d'acquisition et cessions (due diligence, échanges avec les parties...).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la convention a une durée de sept mois, à compter rétroactivement du 1^{er} juin 2025. A compter du 1^{er} janvier 2026, elle se poursuit d'année en année.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de sa mission, Management et Gestion perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 150 000 € hors taxes indexée de 3% (trois pour cent) par an au premier janvier de chaque année et pour la première fois au 1^{er} janvier 2026. Etant ici précisé que cette rémunération est calculée au prorata temporis pour la première année, en fonction du nombre exact de mois d'exécution effective de la convention, soit une rémunération, pour la période du 1^{er} juin 2025 au 31 décembre 2025, de 87 500 euros hors taxes.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

L'intérêt de cette convention est de permettre à votre société de bénéficier de l'expertise de la direction du contrôle de gestion qui dispose des compétences, moyens, expertises, savoir-faire, logistique et personnels lui permettant de fournir les services et l'assistance en matière de contrôle de gestion.

Nous vous précisons que le classement de cette convention comme « non autorisée préalablement » se justifie par son effet rétroactif au 1^{er} juin 2025.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 22 juillet 2025.

2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, gérant de Patrimoine et Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Chaque filiale du Groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements.

Ces conventions ont été conclues pour une durée indéterminée avec une date d'effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Modalités

A compter du 1^{er} janvier 2010, le taux servi au titre de l'avance des fonds est calculé mensuellement à terme échu par référence au taux Euribor 3 mois, augmenté d'une marge de 2,5 % lorsque votre société est prêteuse, et d'une marge de 1,5 % lorsque votre société est emprunteuse.

Ces taux sont fixés dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

Ces conventions ont été autorisées par le Conseil de surveillance du 24 février 2010.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et de l'exécution de ces conventions, la société a comptabilisé en charges un montant global d'intérêts de 1 511 427 euros et en produits un montant global d'intérêts de 7 287 987 euros.

Saint-Grégoire et Paris, le 20 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry
Associée

A4 Partners

Membre de lacyme

Florence Lenoir
Associée

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 fonctions.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans sa version de décembre 2009 puis dans son édition de septembre 2016 puis dans sa nouvelle édition septembre 2021) (le « **Code MiddleNext** »).

Lors de sa réunion du 02 décembre 2021, le Conseil de surveillance a adopté un nouveau règlement intérieur, mis à jour pour tenir compte notamment des nouvelles préconisations et recommandations du Code MiddleNext dans sa version de septembre 2021. Ce règlement a été modifié le 12 juin 2025.

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext.

Ce règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R9 du Code MiddleNext une « Charte du membre du Conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ». Le règlement intérieur prévoit également :

- Conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- Conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale.
- Conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext également : porte une attention toute particulière aux votes négatifs en analysant, entre autres, comment s'est exprimée la majorité des minoritaires, et s'interroge sur l'opportunité de faire évoluer, en vue de l'Assemblée générale suivante, ce qui a pu susciter des votes négatifs et sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.
- Conformément à la nouvelle recommandation R15 du Code MiddleNext : que le Conseil vérifie que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société est bien appliquée.

Il est établi une charte du membre du Conseil qui figure en Annexe 1 au présent règlement intérieur. Le présent règlement intérieur fait l'objet, en tant que de besoin, d'une revue de la part du Conseil. En outre, la qualité de membre du Conseil emporte pleine adhésion des termes du Code de bonne conduite figurant en Annexe 2 au présent règlement intérieur, relatif aux opérations sur titres de la Société et au délit et manquement d'initié applicable à tous les mandataires sociaux et certains hauts responsables de la Société.

10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil

10.3.1.1 Composition du Conseil

Le Conseil est composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Le Conseil doit être composé d'au moins un tiers de membres indépendants.

Cinq critères permettent de justifier l'indépendance des membres du Conseil, qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement :

- Ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.
 - Ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, ...) et en pas l'avoir été au cours des deux dernières années.
 - Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif.
 - Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou l'actionnaire de référence.
 - Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des six dernières années.
- Le Conseil procède chaque année à une évaluation de l'indépendance de ses membres.

Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères posés par le Code MiddleNext, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe.

Les conclusions de cet examen figurent au procès-verbal de la séance du Conseil concernée et peuvent être portées à la connaissance des actionnaires. Chacun des membres du Conseil concernés s'abstient lorsqu'est formulé un avis sur sa situation.

Le Conseil veille au renouvellement échelonné de ses membres.

10.3.1.2 Convocation des réunions, transmission des dossiers et ordre du jour

Le Conseil se réunit sur la convocation de son Président qui en fixe l'ordre du jour.

Les réunions peuvent également être convoquées par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société.

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil.

Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

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

Tout membre du Conseil qui souhaite entretenir le Conseil d'une question non inscrite à l'ordre du jour en informe le Président préalablement à la séance. Le Président en informe le Conseil.

Lors de chaque séance, le Président soumet à l'approbation du Conseil le procès-verbal de la ou des séances précédentes.

Au cas où l'actualité le justifie, un ordre du jour complémentaire relatif à des questions diverses peut être remis aux membres du Conseil, lors de l'entrée en séance.

10.3.1.3 Quorum

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil sont présents ou réputés présents à la séance, sans qu'il ne soit tenu compte des membres représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent au Conseil par un moyen de télécommunication permettant leur identification et satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du présent règlement intérieur.

En cas de consultation écrite, le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil ont participé à la consultation.

10.3.1.4 Tenue des séances

Principe

Sauf cas de consultation écrite 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.

Exception : consultation écrite

A l'initiative de l'auteur de la convocation, le Conseil peut également prendre des décisions par consultation écrite de ses membres.

Dans ce cas, les membres du Conseil sont appelés à se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, sur la ou les décisions qui leur ont été adressées et ce, dans le délai fixé par l'auteur de la convocation, qui ne peut pas être inférieur à 3 jours ouvrés.

Tout membre du Conseil dispose de 2 jours ouvrés à compter de cet envoi pour s'opposer, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, l'auteur de la convocation en informe sans délai les autres membres.

A défaut d'avoir répondu par écrit à l'auteur de la convocation à la consultation écrite dans le délai indiqué dans la convocation et conformément aux modalités prévues dans la demande, les membres seront réputés absents et ne pas avoir participé à la décision.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des membres du Conseil a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

10.3.1.5 Règles relatives à l'adoption des décisions (hors cas de consultation écrite)

Mandat

Tout membre du Conseil, sous sa propre responsabilité, peut déléguer par mandat à un autre membre du Conseil la faculté de voter en son nom. Le mandat doit être écrit et revêtu de la signature, le cas échéant électronique, du mandant. Dans ce cas, il est régularisé lors de la séance suivante.

Il doit porter la date de la réunion pour laquelle il est donné. Le mandat n'est valable que pour une seule réunion du Conseil. Un membre du Conseil ne peut donner un mandat qu'à un autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut recevoir délégation de vote au cours d'une même réunion que d'un seul membre du Conseil nommément désigné. Le mandataire peut participer physiquement ou, le cas échéant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication au Conseil.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un membre du Conseil le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

L'auteur de la convocation peut, dans les conditions prévues par la loi et à titre exceptionnel, prévoir la faculté de voter par correspondance. Dans ce cas, le vote par correspondance se fait au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables, et doit :

- permettre un vote sur chacune des décisions soumises au vote du Conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation à la réunion ;
- offrir au membre la possibilité d'exprimer sur chaque décision un vote favorable ou défavorable ou encore sa volonté de s'abstenir ;
- comporter un espace lui permettant d'expliquer sa position ;
- préciser la date avant laquelle le formulaire doit être reçu par le conseil pour qu'il en soit tenu compte.

Le texte des décisions proposées au conseil et les documents nécessaires à l'information des membres seront annexés au formulaire.

Le formulaire est transmis par la Société par envoi en annexe des convocations et renvoyé par le membre par voie électronique.

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 procède à une évaluation formalisée de son propre fonctionnement en débattant de celui-ci, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur.

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 ou le risque éventuel de conflits d'intérêts. Le Conseil procède à la revue et au suivi des conflits d'intérêts identifiés ou potentiels.

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.

A la suite de l'Assemblée générale, le Conseil étudie le résultat des votes des actionnaires et plus particulièrement les votes négatifs exprimés par la majorité des actionnaires. Cette étude a pour but d'en tirer les enseignements en vue de prochaine Assemblée générale, et de s'interroger sur l'éventualité d'une communication à ce sujet.

Le Conseil doit vérifier que la politique visant à l'équilibre homme-femme et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de la Société et correctement appliquée.

Le Président inscrit régulièrement l'examen du sujet de la succession des « dirigeants » à l'ordre du jour du Conseil afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement.

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 un moyen de télécommunication.

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 intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- 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 ; étant précisé que conformément aux recommandations du Code Middlednext, hormis les attestations ainsi que les services rendus en application de textes légaux ou réglementaires, les services autres que la certification des comptes (SACC) devront de préférence être confiés à un cabinet différent de celui des commissaires aux comptes ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la Gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

10.3.3.3 Composition et missions du Comité d'investissement

Composition

Le Comité d'investissements est composé de trois (3) à sept (7) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

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

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

La Gérance assiste aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement au Président du Conseil de surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.3.3.4 Composition et missions du Comité des rémunérations

Composition

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

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit comité à la majorité.

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son président.

Mission

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil de surveillance et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil de surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des Rémunérations ; ils ne sont pas présents lors des délibérations concernant leur rémunération.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.3.3.5 Composition et missions du Comité sur la responsabilité sociale / sociétale et environnementale (RSE)

Composition

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

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

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son président.

Mission

Le Comité a pour mission de suivre et de valider les actions de la politique RSE de la société à savoir :

- Valider et suivre les actions de la société en matière d'emploi et de condition de travail : emploi, veiller à l'égalité de traitement et la lutte contre les discriminations, veiller au respect des conventions fondamentales sur l'organisation du travail ;
- Valider et suivre les enjeux environnementaux : activité de la Société en matière de pollution, en matière de gestion des déchets, les impacts des activités de la Société en matière d'utilisation durable des ressources, conséquences des activités de la Société en matière de changement climatique, protection de la biodiversité ;
- Valider et suivre les engagements de Patrimoine & Commerce en matière de développement durable : veiller au développement de l'emploi local, identifier les parties prenantes de la société, prendre en compte le développement durable avec les fournisseurs et les sous-traitants.

Par ailleurs, le Comité est invité à réfléchir au partage de la valeur et, notamment, à l'équilibre entre le niveau de rémunération de l'ensemble des collaborateurs, la rémunération de la prise de risque de l'actionnaire et les investissements nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité RSE.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages.

10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance

Préambule

Les membres du Conseil de Patrimoine & Commerce s'engagent à adhérer aux règles directrices contenues dans la présente charte et à les mettre en œuvre.

Article 1 – Administration et intérêt social

Le membre du Conseil doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de l'entreprise, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité, 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'initiés rappelés 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 un moyen 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 un moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil et garantissant leur participation effective.

Les moyens de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. 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 un moyen de télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à la télécommunication lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les membres du Conseil ayant participé à une ou plusieurs séances du Conseil par un moyen de télécommunication devront en tout état de cause au moins une fois par an, signer le registre de présence au Conseil avec la mention « présent par un moyen de télécommunication 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 un moyen de télécommunication s'engage à obtenir l'accord préalable du président sur la présence de toute personne dans son environnement qui serait susceptible d'entendre ou de voir les débats conduits au cours du Conseil. Cette disposition s'applique également pour les conversations téléphoniques passées ou reçues par chacun des participants.

10.4 Table de concordance du Document d'enregistrement universel

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

1	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	
1.1	Noms et fonctions des personnes responsables des informations	8.9
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.7
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	N/A
1.4	Informations provenant des tiers	8.2
1.5	Déclaration de l'autorité compétente	N/A
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	
2.1	Noms et adresses des contrôleurs légaux	8.8
2.2	Changements de contrôleurs légaux pendant la période de référence	N/A
3	FACTEURS DE RISQUE	
3.1	Facteurs de risque propres	4
4	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.1
4.2	Lieu et numéro d'enregistrement	8.1.1
4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.1
4.4	Informations (siège social, forme...)	8.1.1
5	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5.1	Principales activités	1.1
5.2	Principaux marchés	N/A
5.3	Événements importants dans le développement des activités	1.2
5.4	Stratégie et objectifs	1.1.1
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
5.6	Position concurrentielle	1.5.2
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.2.2.1
5.7.2	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.4
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	2.1 / 6.5.16
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	9.2
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
6.1	Description sommaire et organigramme du Groupe	1.1.3 / 1.1.4
6.2	Liste des filiales importantes	2.1
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTAT	
7.1	Situation financière	2
7.1.1	Analyse de l'évolution et résultat des activités	2.2
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur et activités en matière de R&D	1.5
7.2	Résultats d'exploitation	2.2
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	2.2
7.2.2	Explication des changements importants du chiffre d'affaires	2.2
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
8.1	Information sur les capitaux	5.2.5
8.2	Flux de trésorerie	2.4 / 5.2.4
8.3	Besoins de financement et structure de financement	2.3.3
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	2.3.5
8.5	Sources de financement attendues	2.3.4
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	
9.1	Environnement réglementaire	8.3
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
10.1	Principales tendances récentes et changement significatif de performance financière depuis la fin du dernier exercice	1.5
10.2	Tendances et incertitudes susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.5

11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	2.6
11.2	Principales hypothèses	2.6
11.3	Déclaration de comparabilité aux informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	2.6
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
12.1	Composition des organes d'administration, de direction ou de surveillance	3.1
12.2	Conflits d'intérêts arrangements, accords et restrictions au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale,	3.3
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
13.1	Rémunérations et avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration et de direction	10.1.1.2
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	10.1.1.2.4
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
14.1	Date d'expiration des mandats en cours	3.1 / 10.1.1.1
14.2	Contrats de services prévoyant l'octroi d'avantages	3.3.2
14.3	Informations sur les Comités d'audit et de rémunération	10.1.1.1.5
		10.3
14.4	Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3.1.5
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
15	SALARIÉS	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	9.1.1
15.2	Participations et stock options des membres des organes d'administration et de direction	3.5
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	7.1.7
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
16.1	Actionnaire détenant plus de 5 % du capital	7.1.1.1
16.2	Existence de droits de vote différents	7.1.2
16.3	Contrôle de l'émetteur	7.1.3
16.4	Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de l'émetteur	7.1.5
17	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	
17.1	Transactions avec des parties liées	3.6 / 5.8.30 / 10.1.4
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
18.1	Informations financières historiques	5 / 6
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	5 / 6
18.4	Informations financières pro forma	N/A
18.5	Politique en matière de dividendes	7.2.1
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	8.5
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	1.5.3
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	
19.1	Capital social	
19.1.1	Capital social émis et nombre d'actions	7.3
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.3
19.1.3	Actions détenues par l'émetteur et ses filiales	7.1.3
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	N/A
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A
19.1.7	Historique du capital	7.3.7
19.2	Acte constitutif et statuts	
19.2.1	Registre et objet social	8.1.2
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	10.1.2
19.2.3	Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	7.1.3
20	CONTRATS IMPORTANTS	
20.1	Contrats importants	8.4
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	
21.1	Documents disponibles	8.10

10.5 Table de concordance du Rapport financier annuel

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement général de l'AMF.

1	COMPTES ANNUELS	6
2	COMPTES CONSOLIDÉS	5
3	RAPPORT DE GESTION	
3.1	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société notamment de sa situation d'endettement	2
3.2	Chiffres clés	1.3
3.3	Facteurs de risques	4
3.4	Indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise	5.5
3.5	Tableau des délégations de compétence en cours accordées à la Gérance dans le domaine des augmentations du capital	7.3.4
3.6	Informations concernant le capital et les droits de vote	7.1
3.6.1	Structure du capital	7.1.1.1
3.6.2	Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions	10.1.2.2
3.6.3	Franchissements de seuils notifiés	7.1.1.3
3.6.4	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7.1.2
3.6.5	Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel	N/A
3.6.6	Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote	7.1.5
3.6.7	Règles applicables à la nomination des mandataires sociaux	3
3.6.8	Pouvoirs de la Gérance, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	3
3.6.9	Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts	N/A
3.6.10	Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse	N/A
3.6.11	Les opérations sur actions propres	7.3.3
3.6.12	Lutte contre l'évasion fiscale	2.7
3.6.13	Actions de la Société visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale	2.8
3.6.14	Actions de la Société visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label « employeur partenaire de la démocratie locale »	2.9
4.	PERSONNES RESPONSABLES	
4.1	Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8.9
4.2	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8.7
5.	RAPPORTS DES CONTRÔLEURS LÉGAUX	
5.1	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	6.7
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5.9



PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 162 847 890 €
Siège social : 45 avenue Georges Mandel - 75016 Paris
395 062 540 RCS Paris