

## PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 7.629.359,70€

Siège social : 7- 9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt

395 062 540 RCS Nanterre

### NOTE D'OPÉRATION

**Mise à la disposition du public à l'occasion de l'admission sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation du capital social en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservée à la société Banque Populaire Val de France pour un prix de souscription total de 20 millions d'euros par émission de 18 691 589 actions nouvelles au prix unitaire de 1,07 euros par action**



#### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement Général, l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF ») a apposé le visa n° 10-443 en date du 15 décembre 2010 sur le présent prospectus.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de Patrimoine et Commerce, enregistré par l'AMF le 15 décembre 2010 sous le numéro R.10-084 (le « **Document de Référence** ») ;
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** ») ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société (7- 9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt – 92100). Le Prospectus peut également être consulté sur le site Internet de Patrimoine et Commerce ([www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, les termes « **Patrimoine et Commerce** » et la « **Société** » désignent la société Patrimoine et Commerce. Le terme « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement connaissance des facteurs de risques décrits dans le chapitre 4 « Facteurs de Risques » du Document de Référence et au chapitre 2 de la présente Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de ces risques, ou de certains d'entre eux, ou d'autres risques non identifiés à ce jour ou considérés comme non significatifs par le Groupe, pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats du Groupe.

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n° 10-443 en date du 15 décembre 2010 de l'AMF

### Avertissement au lecteur

*Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus.*

### A. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

#### Dénomination sociale et nationalité

Patrimoine et Commerce (anciennement dénommée Billon) est une société en commandite par actions de droit français.

#### Organisation juridique et direction

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

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

#### Aperçu des activités

Le Groupe exerce une activité patrimoniale consistant en la détention et la gestion, en vue de leur location, d'actifs immobiliers situés en France. Patrimoine et Commerce a pour ambition de valoriser ce patrimoine immobilier mais également de le développer.

Au 30 juin 2010, Patrimoine et Commerce exploite un portefeuille composé de 29 actifs immobiliers, essentiellement commerciaux.

Les immeubles de Patrimoine et Commerce sont situés dans des villes moyennes, dont les trois quarts en Province ou dans les départements d'outre-mer.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale de 95 932 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise de 165,7 millions d'euros (valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2010 – BNP Paribas Real Estate). Le portefeuille de Patrimoine et Commerce est principalement composé d'actifs immobiliers jeunes. Ainsi au 30 juin 2010, 85% des immeubles datent de moins de 10 ans.

### Informations financières sélectionnées

La Société clôture ses comptes annuels au 30 juin de chaque année et a établi au 30 juin 2010 ses premiers comptes consolidés suivant les opérations d'apports du 4 décembre 2009. Elle présente ainsi, en complément d'une consolidation statutaire, une consolidation pro forma présentant l'activité du Groupe comme si les actifs immobiliers avaient été détenus tout au long de l'exercice.

<b>Bilan simplifié</b>		
	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Consolidation</i>	<i>Consolidation</i>
<i>En milliers d'euros</i>	<i>statutaire</i>	<i>pro forma</i>
Actif immobilisé	172 824*	172 824*
Actif circulant	7 054	7 054
Provisions pour risques et charges	-	-
Dettes financières	72 978**	72 978**
Autres dettes	5 372	5 372
Impôts différés	(30 061)	(30 061)
<b>Capitaux propres</b>	<b>71 467</b>	<b>71 467</b>

(\*) dont 165 720 milliers d'euros au titre des immeubles de placement

(\*\*) dont 66 363 milliers d'euros de dettes financières non courantes

<b>Compte de résultat simplifié</b>		
	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Consolidation</i>	<i>Consolidation</i>
<i>En milliers d'euros</i>	<i>statutaire</i>	<i>pro forma</i>
Produits d'exploitation	8 969	16 500
Charges d'exploitation	(1 826)	(3 283)
Résultat financier	(2 004)	(3 703)
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	(1 636)	(2 744)
Résultat net	3 503	6 770
Résultat net (part du groupe)	2 955	5 807
<b>Résultat net par action (en euros)</b>	<b>0,10*</b>	<b>0,11**</b>

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

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

<b>Tableau des flux de trésorerie</b>		
	30-juin-10	30-juin-10
	<i>Consolidation</i>	<i>Consolidation</i>
<i>En milliers d'euros</i>	<i>statutaire</i>	<i>pro forma</i>
Flux généré par l'activité	5 866	11 145
Flux lié aux opérations d'investissement	(454)	(97)
Flux lié aux opérations de financement	(4 593)	(10 617)
<b>Flux de trésorerie total</b>	<b>819</b>	<b>431</b>

## Principaux indicateurs financiers

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

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

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

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

## Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* (CESR), le tableau ci-dessous présente de manière synthétique la situation (non audité) de l'endettement et des capitaux propres du Groupe, établie au 30 septembre 2010 :

(en milliers d'euros / non audité)

	30-sept-10
<b>Total des dettes financières courantes du Groupe :</b>	<b>6 395</b>
Dettes courantes faisant l'objet de garanties	1 414
Dettes courantes faisant l'objet de nantissements	4 895
Dettes courantes sans garantie ni nantissement	86
<b>Total des dettes financières non courantes<sup>(3)</sup> du Groupe (hors partie courante des dettes long termes) :</b>	<b>62 969</b>
Dettes non courantes faisant l'objet de garanties	13 285
Dettes non courantes faisant l'objet de nantissements	49 684
Dettes non courantes sans garantie ni nantissement	
<b>Capitaux propres - part du Groupe (hors résultat de la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 septembre 2010) :</b>	<b>62 204</b>
Capital social	7 629
Réserve légale <sup>(1)</sup>	431
Autres réserves <sup>(1)(2)</sup>	54 144

(1) Avant affectation du résultat de l'exercice clos au 30 juin 2010

(2) Y compris résultat part du groupe de l'exercice clos au 30 juin 2010

(3) Hors juste valeur des instruments financiers dont le montant est non disponible au 30 septembre 2010 (juste valeur de 1 456 milliers d'euros au 30 juin 2010)

Le Groupe n'a pas établi de compte de résultat aux fins de la déclaration sur les capitaux propres au 30 septembre 2010. Ainsi, le tableau ci-dessus ne tient pas compte du résultat consolidé pour la période de trois mois se terminant le 30 septembre 2010.

(en milliers d'euros / non audité)

<b>Endettement net du Groupe</b>	<b>30-sept-10</b>
A - Trésorerie	428
B - Équivalent de trésorerie	
C - Titres de placement	149
<b>D - Liquidité (A+B+C)</b>	<b>577</b>
<b>E - Créances financières à court terme</b>	<b>4 208</b>
F - Dettes bancaires à court terme	
G - Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	6 309
H - Autres dettes financières à court terme	86
<b>I - Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)</b>	<b>6 395</b>
<b>J - Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>1 609</b>
K - Emprunts bancaires à plus d'un an et assimilés	62 969
L - Obligations émises	
M - Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N - Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)</b>	<b>62 969</b>
<b>O - Endettement financier net (J+N) <sup>(1)</sup></b>	<b>64 578</b>

(1) Hors juste valeur des instruments financiers dont le montant est non disponible au 30 septembre 2010 (juste valeur de 1 456 milliers d'euros au 30 juin 2010)

Entre le 30 juin 2010 et la date du présent prospectus, il n'est pas intervenu d'événement impactant de façon significative le niveau des capitaux propres de la Société.

### **Déclarations sur le fonds de roulement net**

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent prospectus, est suffisant (c'est-à-dire qu'il a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent Prospectus.

### **Résumé des principaux facteurs de risque propres à la Société et à son activité**

Les principaux facteurs de risque figurant ci-dessous sont à prendre en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement :

#### *Risques liés à l'activité de la Société et de son groupe*

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au niveau des taux d'intérêt
- Risques liés à l'environnement concurrentiel
- Risques liés au marché de l'immobilier commercial

#### *Risques liés à l'exploitation de la Société et de son groupe*

- Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement
- Risques liés au non paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires
- Risques liés aux sous-traitants
  - Risques liés à la qualité des prestations
  - Risque lié à un éventuel remplacement d'Imfined
- Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée
- Risques liés à la commercialisation locative des actifs

#### *Risques liés aux actifs de la Société*

- Risques liés aux acquisitions

- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux
- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- Risques liés à la réglementation applicable
  - Baux
  - Risques environnementaux et liés à la santé
  - Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

*Risques liés à la Société*

- Risques liés au départ de personnes clés
- Risques liés à l'endettement de la Société
- Risques de conflit d'intérêt

*Risques de marché*

- Risque de taux
- Risque de liquidité
- Risque de change
- Engagements hors bilan
- Risques pays et risque de change

**Évolution récente de la situation financière et perspectives**

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

Le 2<sup>ème</sup> semestre de l'exercice 2009/2010 a constitué le premier semestre d'activité de Patrimoine et Commerce en tant que foncière cotée.

Les 29 immeubles composant son portefeuille ont généré des revenus locatifs de 6 176 milliers d'euros sur le semestre, avant charges locatives refacturables auprès des locataires. Ces données sont non comparables aux données semestrielles sur la même période de l'exercice précédent, Patrimoine et Commerce n'ayant alors qu'une activité réduite et un chiffre d'affaires nul.

**Perspectives**

En complément de l'entrée de Banque Populaire Val de France (« BPVF ») à son capital, objet de la note d'opération, Patrimoine et Commerce a l'intention de faire appel au marché dans les mois qui viennent, afin d'élargir son actionnariat dans la perspective d'une option pour le régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) tout en se dotant de nouveaux moyens pour mettre en œuvre son objectif de détenir à moyen terme un portefeuille d'actifs d'une valeur brute supérieure à 500 millions d'euros.

Le développement de Patrimoine et Commerce s'appuiera sur des critères d'investissement stricts. Le Groupe entend ainsi investir dans l'immobilier commercial en privilégiant la visibilité et l'accessibilité des emplacements, la qualité des locataires, l'adéquation des sites avec les zones de chalandise, des taux de rentabilité (rapport du loyer brut annuel sur la valeur d'achat des actifs) supérieurs à la moyenne et des loyers fidélisants à l'égard de ses locataires afin d'inscrire sa relation dans le long terme avec les enseignes.

Il sera proposé aux instances décisionnelles de Patrimoine et Commerce de se porter acquéreur de quatre actifs commerciaux – dont notamment deux sites commerciaux de centre-ville à Cherbourg et Antibes – représentant ensemble une valeur globale d'investissements de plus de 65 millions d'euros, sur la base d'une rentabilité globale au moins égale à 7,40 %. Ces investissements sont susceptibles de pouvoir être réalisés avant la fin de l'année 2010.

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

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

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

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

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

Ces paramètres seront applicables pour toute l'année 2011.

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



## **B. INFORMATIONS CONCERNANT L'OPÉRATION**

### **Raison et utilisation du produit de l'émission**

L'augmentation de capital d'un montant total de 20 millions d'euros a pour objet de faire entrer BPVF dans le capital de la Société.

La prise de participation de BPVF s'inscrit dans un partenariat de long terme d'accompagnement du développement de Patrimoine et Commerce dans l'immobilier commercial, BPVF s'étant engagée à conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans.

Le produit de l'émission sera utilisé pour mettre en œuvre le projet de développement décrit ci-dessus

### **Nombre d'actions nouvelles à émettre**

18 691 589 actions (les « **Actions Nouvelles** »).

### **Prix de souscription des actions nouvelles**

1,07 euros par action.

### **Produit brut de l'émission**

20 millions d'euros.

### **Produit net estimé de l'émission**

19,5 millions d'euros.

### **Date de jouissance des actions nouvelles**

Jouissance courante.

### **Bénéficiaire des actions nouvelles**

La souscription des actions nouvelles sera réservée à Banque Populaire Val de France.

### **Cotation des Actions Nouvelles**

Sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (compartiment C) (« **Euronext Paris** »), sur la même ligne de cotation que les actions anciennes de la Société (code ISIN FR0000062689).

### **Garantie**

Non applicable.

## C. REPARTITION DU CAPITAL

### Capital social

A la date du Prospectus, le capital de la Société s'élève à 7.629.359,70 euros divisé en 50 862 398 actions de 0,15 euros chacune de valeur nominale.

### Actionnariat

A la date du Prospectus, le capital de la Société est réparti de la manière suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Duval Participations	1 622 683	3,19%	1 622 683	3,19%
Duval Investissements et Participations	33 282 812	65,44%	33 282 812	65,44%
Alizés Invest	12 102 429	23,80%	12 102 429	23,80%
Duval Participations 2	113 508	0,22%	113 508	0,22%
<b>Sous-total « agissant de concert »</b>	<b>47 121 432</b>	<b>92,65%</b>	<b>47 121 432</b>	<b>92,65%</b>
CenorInvest	1 405 025	2,76%	1 405 025	2,76%
BG Foncière	1 506 345	2,96%	1 506 345	2,96%
BDK Finance	156 662	0,31%	156 662	0,31%
Relizane	99 048	0,20%	99 048	0,20%
Sinéquanone	93 716	0,18%	93 716	0,18%
Autres	480 170	0,94%	480 192	0,94%
<b>Total</b>	<b>50 862 398</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 862 420</b>	<b>100,00%</b>

Les sociétés Duval Investissements et Participations et Alizés Invest sont indirectement contrôlées par la société Imfined. La société Imfined est elle-même contrôlée par Monsieur Eric Duval. Monsieur Eric Duval contrôle également directement et indirectement les sociétés Duval Participations et Duval Participations 2.

## D. DILUTION

### Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'émission

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres au 30 juin 2010 tels qu'ils ressortent des comptes annuels au 30 juin 2010 et du nombre d'actions composant le capital social au 1<sup>er</sup> décembre 2010) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros) <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	1,22 euros
Après émission des Actions Nouvelles	1,18 euros

<sup>(1)</sup> La Société n'a, à la date des présentes, émis aucun instrument dilutif.

## Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 1<sup>er</sup> décembre 2010) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	1 %
Après émission des Actions Nouvelles	0,73 %

<sup>(1)</sup> La Société n'a, à la date des présentes, émis aucun instrument dilutif.

## Engagement de conservation / engagement de non augmentation de la participation

Outre l'engagement de BPVF de conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans, BPVF s'est également engagée, pendant une durée de 2 ans, à ne pas accroître sa participation dans Patrimoine et Commerce dans des proportions qui pourraient empêcher la Société d'opter pour le régime SIIC ou qui pourraient lui faire perdre le bénéfice de celui-ci.

## Actionnariat après l'émission des Actions Nouvelles

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Duval Participations	1 622 683	2,33%	1 622 683	2,33%
Duval Investissements et Participations	33 282 812	47,85%	33 282 812	47,85%
Alizés Invest	12 102 429	17,40%	12 102 429	17,40%
Duval Participations 2	113 508	0,16%	113 508	0,16%
<b>Sous-total « agissant de concert »</b>	<b>47 121 432</b>	<b>67,75%</b>	<b>47 121 432</b>	<b>67,75%</b>
Banque Populaire Val de France	18 691 589	26,87%	18 691 589	26,87%
BG Foncière	1 506 345	2,17%	1 506 345	2,17%
CenorInvest	1 405 025	2,02%	1 405 025	2,02%
BDK Finance	156 662	0,23%	156 662	0,23%
Relizane	99 048	0,14%	99 048	0,14%
Sinéquanone	93 716	0,13%	93 716	0,13%
Autres	480 170	0,69%	480 192	0,69%
<b>Total</b>	<b>69 553 987</b>	<b>100,00%</b>	<b>69 554 009</b>	<b>100,00%</b>

## E. MODALITÉS PRATIQUES

### Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

15 décembre 2010	Visa de l'AMF sur le Prospectus
16 décembre 2010	Assemblée générale mixte décidant l'augmentation de capital réservée
16 décembre 2010	Souscription par Banque Populaire Val de France à l'augmentation de capital réservée
17 décembre 2010	Avis d'Euronext d'admission des Actions Nouvelles aux Négociations sur Euronext Paris
21 décembre 2010	Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris

**Intermédiaires financiers**

Non applicable.

**Contact Investisseurs**

Dominique Jouaillec

**Mise à disposition du Prospectus**

Le Prospectus est disponible sans frais au siège social de Patrimoine et Commerce, 7-9, rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt, ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## SOMMAIRE

<b>RÉSUMÉ DU PROSPECTUS</b> .....	<b>3</b>
<b>1 PERSONNES RESPONSABLES</b> .....	<b>14</b>
<b>1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS</b> .....	<b>14</b>
<b>1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS</b> .....	<b>14</b>
<b>2 FACTEURS DE RISQUE DE MARCHÉ LIÉS À L'OPÉRATION POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES</b> .....	<b>15</b>
<b>3 INFORMATIONS DE BASE</b> .....	<b>16</b>
<b>3.1 DECLARATIONS SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET</b> .....	<b>16</b>
<b>3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT</b> .....	<b>16</b>
<b>3.3 INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION</b> .....	<b>17</b>
<b>3.4 RAISONS DE L'ÉMISSION ET UTILISATION DU PRODUIT</b> .....	<b>17</b>
<b>4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT PARIS</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1 NATURE, CATÉGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS</b> .....	<b>18</b>
<b>4.3 FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS</b> .....	<b>18</b>
<b>4.4 DEVISE D'ÉMISSION</b> .....	<b>18</b>
<b>4.5 DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS NOUVELLES</b> .....	<b>18</b>
<b>4.6 AUTORISATIONS</b> .....	<b>21</b>
<b>4.7 DATE PRÉVUE D'ÉMISSION DES ACTIONS NOUVELLES</b> .....	<b>22</b>
<b>4.8 RESTRICTIONS À LA LIBRE NÉGOCIABILITÉ DES ACTIONS NOUVELLES</b> .....	<b>22</b>
<b>4.9 RÉGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIÈRE D'OFFRES PUBLIQUES</b> .....	<b>22</b>
<b>4.9.1 Offre publique obligatoire</b> .....	<b>22</b>
<b>4.9.2 Garantie de cours</b> .....	<b>22</b>
<b>4.9.3 Offre publique de retrait et retrait obligatoire</b> .....	<b>22</b>
<b>4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCÉES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'ÉMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS</b> .....	<b>22</b>
<b>4.11 RÉGIME FISCAL DES ACTIONS NOUVELLES</b> .....	<b>22</b>
<b>5 CONDITIONS DE L'OFFRE</b> .....	<b>24</b>
<b>6 ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION</b> .....	<b>25</b>
<b>6.1 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS</b> .....	<b>25</b>
<b>6.2 PLACE DE COTATION</b> .....	<b>25</b>
<b>6.3 OFFRES SIMULTANÉES D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ</b> .....	<b>25</b>
<b>6.4 CONTRAT DE LIQUIDITÉ</b> .....	<b>25</b>
<b>6.5 STABILISATION-INTERVENTION SUR LE MARCHÉ</b> .....	<b>25</b>
<b>7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE</b> .....	<b>26</b>
<b>8 DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION</b> .....	<b>27</b>
<b>9 DILUTION</b> .....	<b>28</b>
<b>9.1 MONTANT ET POURCENTAGE DE LA DILUTION RESULTANT IMMÉDIATEMENT DE L'OFFRE</b> ..	<b>28</b>
<b>9.2 INCIDENCE DE L'ÉMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE</b> .....	<b>28</b>
<b>10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>29</b>
<b>10.1 CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE</b> .....	<b>29</b>
<b>10.2 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES</b> .....	<b>29</b>
<b>10.3 RAPPORT D'EXPERT</b> .....	<b>29</b>
<b>10.4 INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIÈRE PARTIE</b> .....	<b>29</b>

## **1 PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 Responsable du Prospectus**

Eric Duval, Gérant de Patrimoine et Commerce SCA.

### **1.2 Attestation du responsable du Prospectus**

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

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. La lettre de fin de travaux susmentionnée ne contient pas d'observation. »*

Eric Duval, Gérant de Patrimoine et Commerce

## **2 FACTEURS DE RISQUE DE MARCHÉ LIÉS À L'OPÉRATION POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES OFFERTES**

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits dans le Document de Référence. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques figurant dans le Document de Référence n'est pas exhaustive et que d'autres risques inconnus, dont la réalisation, à la date du Prospectus, n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

### 3 INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent prospectus, est suffisant (c'est-à-dire qu'il a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent Prospectus.

#### 3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément au paragraphe 127 des recommandations du *Committee of European Securities Regulators*, le tableau ci-dessous présente la situation (non auditée) des capitaux propres du Groupe et de l'endettement financier net du Groupe au 30 septembre 2010 :

(en milliers d'euros / non audité)

	30-sept-10
<b>Total des dettes financières courantes du Groupe :</b>	<b>6 395</b>
Dettes courantes faisant l'objet de garanties	1 414
Dettes courantes faisant l'objet de nantissements	4 895
Dettes courantes sans garantie ni nantissement	86
<b>Total des dettes financières non courantes<sup>(3)</sup> du Groupe (hors partie courante des dettes long termes) :</b>	<b>62 969</b>
Dettes non courantes faisant l'objet de garanties	13 285
Dettes non courantes faisant l'objet de nantissements	49 684
Dettes non courantes sans garantie ni nantissement	
<b>Capitaux propres - part du Groupe (hors résultat de la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 septembre 2010) :</b>	<b>62 204</b>
Capital social	7 629
Réserve légale <sup>(1)</sup>	431
Autres réserves <sup>(1)(2)</sup>	54 144

(4) Avant affectation du résultat de l'exercice clos au 30 juin 2010

(5) Y compris résultat part du groupe de l'exercice clos au 30 juin 2010

(6) Hors juste valeur des instruments financiers dont le montant est non disponible au 30 septembre 2010 (juste valeur de 1 456 milliers d'euros au 30 juin 2010)

Le Groupe n'a pas établi de compte de résultat aux fins de la déclaration sur les capitaux propres au 30 septembre 2010. Ainsi, le tableau ci-dessus ne tient pas compte du résultat consolidé pour la période de trois mois se terminant le 30 septembre 2010.



(en milliers d'euros / non audité)

<b>Endettement net du Groupe</b>	<b>30-sept-10</b>
A - Trésorerie	428
B - Équivalent de trésorerie	
C - Titres de placement	149
<b>D - Liquidité (A+B+C)</b>	<b>577</b>
<b>E - Créances financières à court terme</b>	<b>4 208</b>
F - Dettes bancaires à court terme	
G - Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	6 309
H - Autres dettes financières à court terme	86
<b>I - Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)</b>	<b>6 395</b>
<b>J - Endettement financier net à court terme (I-E-D)</b>	<b>1 609</b>
K - Emprunts bancaires à plus d'un an et assimilés	62 969
L - Obligations émises	
M - Autres emprunts à plus d'un an	
<b>N - Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)</b>	<b>62 969</b>
<b>O - Endettement financier net (J+N) <sup>(1)</sup></b>	<b>64 578</b>

(1) Hors juste valeur des instruments financiers dont le montant est non disponible au 30 septembre 2010 (juste valeur de 1 456 milliers d'euros au 30 juin 2010)

Aucun changement significatif susceptible d'affecter le montant de l'endettement financier net à moyen et long terme et le montant des capitaux propres hors résultat n'est intervenu depuis le 30 septembre 2010.

### **3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Néant.

### **3.4 Raisons de l'émission et utilisation du produit**

L'augmentation de capital d'un montant total de 20 millions d'euros a pour objet de faire entrer Banque Populaire Val de France (« BPVF ») dans le capital de la Société.

La prise de participation de BPVF s'inscrit dans un partenariat de long terme d'accompagnement du développement de Patrimoine et Commerce dans l'immobilier commercial, BPVF s'étant engagée à conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans.

Le produit de l'émission sera utilisé pour mettre en œuvre le projet de développement du Groupe décrit au chapitre 12 du Document de Référence.

## **4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT PARIS**

### **4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières devant être admises à la négociation**

Les Actions Nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de leur émission.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 21 décembre 2010. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0000062689.

### **4.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

Les Actions Nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions**

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix du souscripteur.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les actions de la Société, quelle que soit leur forme, sont dématérialisées. Les Actions Nouvelles seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de la Société Générale, mandatée par la Société, pour les titres conservés sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de la Société Générale, pour les titres conservés sous la forme nominative administrée ; ou
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les titres conservés sous la forme au porteur.

Le transfert de propriété des Actions Nouvelles résultera de leur inscription au crédit du compte du souscripteur conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et de Clearstream Banking société anonyme (Luxembourg) et seront inscrites en compte à partir du 21 décembre 2010 selon le calendrier indicatif.

### **4.4 Devise d'émission**

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en Euro.

### **4.5 Droits attachés aux Actions Nouvelles**

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société sous la forme de société en commandite par actions. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société du 4 décembre 2009, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

#### ***Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur***

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Les Actions Nouvelles émises donneront droit au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'État.

Les dividendes versés à des non résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir paragraphe 4.11 ci-après).

Sous la forme de société en commandite par actions, chaque action de la Société donnera droit dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la fraction du capital social qu'elle représente. Toutefois, l'associé commandité aura droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,75% du dividende annuel mis en distribution.

### ***Droit de vote***

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix, sauf application de dispositions légales impératives limitant le nombre de voix dont peut disposer un actionnaire.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire (article L. 225-123 du Code de commerce).

En outre, en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit (article L. 225-123 du Code de commerce).

### ***Franchissements de seuils***

Sans préjudice de l'obligation de déclaration de participations prévue par la loi, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir de quelque manière que ce soit 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 est tenue de le notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de 5 (cinq) jours de bourse à compter de la transaction.

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

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

### ***Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie***

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (article L. 225-132 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée soit par offre au public soit, si l'assemblée générale le prévoit et dans la limite de 20% du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés, cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre). Le prix d'émission doit être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% (articles L. 225-136 1° 1<sup>er</sup> alinéa et 3° et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10% du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser la gérance à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport de la gérance et sur rapport spécial du commissaire aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé. Dans ce cas les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 20% à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du Groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10% du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10% du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

### ***Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation***

Le boni de liquidation de la Société sera réparti entre les actionnaires commanditaires et les associés commandités à concurrence de 90% aux actionnaires commanditaires et à concurrence de 10% aux associés commandités.

### ***Clauses de rachat - clauses de conversion***

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

### ***Identification des détenteurs de titres***

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi. A ce titre, la Société peut faire usage de toutes les dispositions légales prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires.

## **4.6 Autorisations**

L'augmentation de capital est soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 16 décembre 2010 pour se prononcer sur les résolutions suivantes :

### ***SEIZIEME RESOLUTION (Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'un bénéficiaire dénommé).***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir constaté que le capital est intégralement libéré et après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce :

1. décide d'augmenter en une seule fois le capital social de Patrimoine et Commerce d'un montant de 2 803 738,35 euros, par l'émission de 18 691 589 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,15 euro chacune (les « Actions Nouvelles »). Les Actions Nouvelles seront à souscrire et à libérer entièrement en numéraire à la souscription, au plus tard le 30 décembre 2010 ;
2. décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux Actions Nouvelles au profit de Banque Populaire Val de France, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable, qui aura seule le droit de souscrire les Actions Nouvelles ;
3. constate que cette augmentation de capital ne s'imputera pas sur les plafonds prévus aux 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup> et 23<sup>ème</sup> résolutions adoptées par l'assemblée générale du 4 décembre 2009 ;
4. décide que les Actions Nouvelles seront émises au prix de 1,07 euro par action (prime d'émission incluse de 0,92 euro par action) ;
5. décide que le montant de la prime versée par le souscripteur à l'augmentation de capital sera inscrit à un compte spécial de réserves « primes d'émission », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, anciens et nouveaux, dans les conditions prévues par la loi et les statuts, étant précisé que les frais relatifs à l'augmentation de capital pourront faire l'objet d'une imputation sur cette prime ;
6. décide que les Actions Nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits, en ce inclus, notamment le droit de recevoir tout dividende distribué à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital ;

7. donne tous pouvoirs à la gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour déterminer le compte sur lequel les fonds devront être déposés, recueillir auprès de Banque Populaire Val de France, la souscription aux Actions Nouvelles ainsi que les versements y afférents, clore par anticipation la souscription dès que toutes les Actions Nouvelles auront été souscrites dans les conditions prévues dans la présente résolution (ou, le cas échéant, prorogé sa date), obtenir le certificat attestant la libération et la réalisation de l'émission des Actions Nouvelles, accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive l'augmentation de capital résultant de l'émission des Actions Nouvelles et constater les modifications corrélatives des statuts et, d'une manière générale, prendre toute mesure et effectuer toutes formalités utiles à la présente émission.

#### **4.7 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles**

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 16 décembre 2010.

#### **4.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

#### **4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques**

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

##### **4.9.1 Offre publique obligatoire**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

##### **4.9.2 Garantie de cours**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions dans lesquelles une garantie de cours visant les titres de capital d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé doit être déposée.

##### **4.9.3 Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### **4.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Néant.

#### **4.11 Régime fiscal des Actions Nouvelles**

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 18 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique domiciliée dans un État membre de la Communauté européenne, en Islande ou en Norvège et à (ii) 25 % dans les autres cas.

Cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application, des conventions fiscales internationales ou des dispositions de l'article 119 ter du Code général des impôts, applicable, sous certaines conditions, aux actionnaires personnes morales résidents de la Communauté européenne.

Par ailleurs :

- à condition de remplir les critères prévus par l'instruction fiscale du 15 janvier 2010 (BOI 4 H-2-10), les organismes à but non lucratif dont le siège est situé dans un État membre de la Communauté européenne, en Islande ou en Norvège peuvent bénéficier d'un taux de retenue à la source réduit à 15 % ;
- sous réserve de remplir les conditions précisées dans les instructions fiscales du 10 mai 2007 (BOI 4 C-7-07) et du 12 juillet 2007 (BOI 4 C-8-07), les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société pourraient sous certaines conditions bénéficier d'une exonération de retenue à la source si leur siège de direction effective est situé dans un État membre de la Communauté européenne, en Islande ou en Norvège. Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer dans quelle mesure et sous quelles conditions ils peuvent bénéficier de cette exonération.

Toutefois, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 50 %, quelle que soit la résidence fiscale de l'actionnaire (sous réserve, le cas échéant, des dispositions plus favorables des conventions internationales) s'ils sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts. La liste des États et territoires non coopératifs est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement.

Il appartient aux actionnaires concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer notamment s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la nouvelle législation relative aux États et territoires non coopératifs et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source.

Les actionnaires sont également invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales, telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (BOI 4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les actionnaires personnes physiques qui bénéficient d'une convention fiscale avec la France prévoyant le transfert de l'avoir fiscal pourront demander à bénéficier d'un remboursement du crédit d'impôt attaché aux dividendes distribués par la Société, sous réserve de remplir les conditions prévues dans la convention pour bénéficier de ce transfert et de respecter les procédures d'octroi de ce crédit d'impôt. Ce crédit d'impôt est égal à 50 % du montant des dividendes distribués, et est plafonné annuellement (pour l'ensemble des dividendes perçus au cours d'une même année) à 230 euros pour les couples mariés ou les signataires d'un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune et à 115 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées, et les couples mariés ou les signataires d'un pacte civil de solidarité faisant l'objet d'une imposition séparée. Lors du paiement de ce crédit d'impôt à l'actionnaire non-résident, une retenue à la source sera prélevée au taux prévu par la convention fiscale applicable.

Les dispositions décrites ci-dessus sont susceptibles d'être amendées dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010 ou de la loi de finances pour 2011.

## 5 CONDITIONS DE L'OFFRE

### *Informations relatives au souscripteur*

Banque Populaire Val de France est affiliée au groupe Banques Populaires Caisses d'Epargne (BPCE). BPCE est détenu à 80% par ses sociétaires et à 20% par Natixis.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, il sera procédé à l'émission de 18 691 589 Actions Nouvelles pour un prix d'émission par action de 1,07 euro dont 0,15 euro de valeur nominale et 0,92 euro de prime d'émission.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale de nommer Monsieur Gonzague de Villèle, directeur général de BPVF, au conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce, sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital réservée à BPVF et avec effet à cette date. Par ailleurs, Monsieur Alain Dolleans, Directeur Développement Immobilier de BPVF, sera invité au comité des investissements de Patrimoine et Commerce (voir paragraphe 16.4.3 du Document de Référence).

### *Calendrier indicatif de l'augmentation de capital*

15 décembre 2010	Visa de l'AMF sur le Prospectus
16 décembre 2010	Assemblée générale mixte décidant l'augmentation de capital réservée
16 décembre 2010	Souscription par Banque Populaire Val de France à l'augmentation de capital réservée
17 décembre 2010	Avis d'Euronext d'admission des Actions Nouvelles aux Négociations sur Euronext Paris
21 décembre 2010	Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris



## **6 ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **6.1 Admission aux négociations**

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 21 décembre 2010. Elles seront immédiatement assimilées aux actions anciennes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0000062689.

### **6.2 Place de cotation**

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

### **6.3 Offres simultanées d'actions de la Société**

Non applicable.

### **6.4 Contrat de liquidité**

Aucun contrat de liquidité relatif aux actions de la Société n'a été conclu à la date du visa du Prospectus.

### **6.5 Stabilisation-Intervention sur le marché**

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

**7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE**

Non applicable.

## **8 DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION**

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants :

- produit brut : 20 millions d'euros ;
- frais juridiques et administratifs : environ 500 000 euros ;
- produit net estimé : environ 19,5 millions d'euros.

## 9 DILUTION

### 9.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre

L'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres par action (calcul effectué sur la base des capitaux propres au 30 juin 2010 tels qu'ils ressortent des comptes annuels consolidés au 30 juin 2010 et du nombre d'actions composant le capital social au 1<sup>er</sup> décembre 2010) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres (en euros) <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	1,22 euros
Après émission des Actions Nouvelles	1,18 euros

<sup>(1)</sup> La Société n'a, à la date des présentes, émis aucun instrument dilutif.

### 9.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

L'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 1<sup>er</sup> décembre 2010) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) <sup>(1)</sup>
Avant émission des Actions Nouvelles	1 %
Après émission des Actions Nouvelles	0,73 %

<sup>(1)</sup> La Société n'a, à la date des présentes, émis aucun instrument dilutif.

## **10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre**

Non applicable.

### **10.2 Responsables du contrôle des comptes**

#### *Commissaires aux comptes titulaires*

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

#### *Commissaires aux comptes suppléants*

- La société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC  
3 rue Léon Jost 75017 Paris – France  
(depuis le 15 juin 2009)
- Madame Caroline Soubils, domiciliée  
64 rue Ampère, 75017 Paris – France

### **10.3 Rapport d'expert**

Non applicable.

### **10.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie**

Non applicable.