

**RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2020**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de Patrimoine et Commerce SCA (ci-après la « **Société** ») et de ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), durant l'exercice commencé le 1er janvier 2019 et clos le 31 décembre 2019, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et d'ores et déjà tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Un rapport complémentaire présentant les projets de résolutions est joint au présent rapport.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports des commissaires aux comptes et du rapport du conseil de surveillance, du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ainsi que du rapport des commissaires aux comptes y afférent.

Vous prendrez enfin connaissance du Document d'Enregistrement Universel (URD) incluant le rapport financier annuel au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2019.



Sommaire

I-	Rapport d'activité de la Société et de ses filiales	4
1.	<i>Présentation générale de la Société</i>	<i>4</i>
1.1.	Activité de la Société.....	4
1.2.	Patrimoine immobilier	4
1.3.	Progrès réalisés et difficultés rencontrées	5
1.4.	Activité en matière de recherche et développement.....	5
1.5.	Activité polluante ou à risque et informations relatives aux conséquences de l'activité de la Société et ses filiales sur l'environnement – engagements de la société en faveur de l'économie circulaire	5
1.6.	Prise de participation et contrôle	5
1.7.	Cession de participation	6
2.	<i>Rapport d'activité de la Société au cours de l'exercice clos.....</i>	<i>6</i>
2.1.	Opérations sur le capital de la société.....	6
2.2.	Activité patrimoniale	6
2.3.	Activité locative	7
2.4.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net.....	8
3.	<i>Rapport d'activité des Filiales au cours de l'exercice clos</i>	<i>9</i>
3.1.	Organigramme du Groupe.....	9
3.2.	Présentation et activité des filiales au cours de l'exercice clos	11
4.	<i>Conventions visées aux articles L.226-10 et suivants du code de commerce</i>	<i>24</i>
5.	<i>Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</i>	<i>27</i>
II-	Présentation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos et proposition d'affectation du résultat ..	28
1.	<i>Présentation et commentaires des comptes</i>	<i>28</i>
2.	<i>Présentation et commentaires des comptes consolidés.....</i>	<i>29</i>
2.1	Bilan simplifié.....	29
2.2	Compte de résultat simplifié.....	29
2.3	Commentaires sur les résultats consolidés.....	30
3.	<i>Présentation et commentaires des comptes sociaux</i>	<i>32</i>
4.	<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	<i>34</i>
5.	<i>Dépenses non déductibles fiscalement.....</i>	<i>35</i>
6.	<i>Tableau des résultats des cinq derniers exercices.....</i>	<i>36</i>
III-	Administration et contrôle de la Société	37
1.	<i>Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance</i>	<i>37</i>
1.1	Gérance.....	37
1.2	Associé commandité.....	37
1.3	Conseil de surveillance.....	37
2.	<i>Mandats des membres du Conseil de surveillance.....</i>	<i>38</i>
3.	<i>Rémunérations des gérants et des membres du Conseil de surveillance</i>	<i>38</i>
4.	<i>Mandat des commissaires aux comptes</i>	<i>38</i>
IV-	Actionnariat	39
1.	<i>Evolution de l'actionnariat</i>	<i>39</i>
1.1	Répartition du capital	39
1.2	Eléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions.....	39
1.3	Opérations réalisées par les dirigeants et les principaux actionnaires sur leurs titres.....	40
	Déclarations individuelles des dirigeants.....	40

Déclarations de franchissement de seuils et d'intention.....	40
1.4 Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions.....	41
2. <i>Actionnariat salarié</i>	41
3. <i>Contrôle de l'émetteur</i>	41
4. <i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle</i>	41
5. <i>Accord entre actionnaires</i>	41
6. <i>Place de cotation – Evolution du cours de bourse</i>	42
V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques.....	43
1. <i>Rappel des objectifs assignés au contrôle interne</i>	43
2. <i>Organisation générale des procédures de contrôle interne</i>	43
3. <i>Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière</i>	43
4. <i>Cartographie des risques</i>	45
5. <i>Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires</i>	45
VI- Développement Durable.....	46
Modèle d'affaires :.....	46
Impact des activités du Groupe sur l'environnement :.....	46
1. <i>Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail</i>	47
1.1 L'Emploi.....	47
1.2 Organisation du travail.....	47
1.3 La Santé et la sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe.....	47
1.4 Relations sociales.....	48
1.5 La Formation des collaborateurs.....	48
1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations.....	48
1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail.....	48
2. <i>Les enjeux environnementaux</i>	48
Politique générale en matière environnementale.....	49
2.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe.....	50
2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe.....	51
2.3 Utilisation durable des ressources.....	52
Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs.....	52
2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques.....	56
2.5 La Protection de la biodiversité.....	57
3. <i>Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable</i>	57
3.1 Participer au développement territorial, économique et social.....	57
3.2 Organiser le dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par les activités du Groupe.....	58
3.3 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs.....	58
3.4 Loyauté des pratiques.....	59
VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir.....	60

2 ✓

I-Rapport d'activité de la Société et de ses filiales

1. Présentation générale de la Société

Patrimoine et Commerce est une société holding immobilière cotée sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (compartiment B) détenant au travers de sociétés dédiées dont elle est l'animatrice un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales.

1.1. Activité de la Société

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

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

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

1.2. Patrimoine immobilier

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

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 466 000 m² pour une valeur de 798,4 millions d'euros.

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

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers, le programme de Arçonnay et des projets de promotion en développement) représentent une valeur de 26,7 millions d'euros, soit 3.3 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

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

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

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

Note : ⁽¹⁾ Correspond au coût des travaux des projets de promotion

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

1.3. Progrès réalisés et difficultés rencontrées

Les développements ci-après pour la Société et ses filiales précisent, lorsque cela est pertinent, les progrès réalisés et les difficultés rencontrées par la Société et chacune de ses filiales.

1.4. Activité en matière de recherche et développement

Nous vous informons que la Société et ses filiales n'ont effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

1.5. Activité polluante ou à risque et informations relatives aux conséquences de l'activité de la Société et ses filiales sur l'environnement – engagements de la société en faveur de l'économie circulaire

L'impact de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement est relativement indirect car ce sont principalement les activités des locataires du Groupe et leur usage des bâtiments loués qui sont susceptibles d'influer sur l'environnement. Compte tenu du patrimoine détenu (actifs commerciaux principalement), les risques envers l'environnement de l'activité des locataires sont relativement modérés.

Patrimoine & Commerce pourra jouer un rôle préconisateur auprès de ses locataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques et limiter leurs rejets et/ou leur consommation d'énergie et de matière première.

Au cours de l'exercice clos, la Société n'a pas versé d'indemnité en relation avec un dommage environnemental et n'a pas connaissance d'un risque potentiel en la matière.

Dans ses projets de développement, Patrimoine & Commerce intègre bien entendu les exigences environnementales.

Les engagements de la Société en faveur de l'économie circulaire sont plus amplement détaillés au VI - Développement Durable ci-après.

1.6. Prise de participation et contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a créé sept nouvelles filiales : les SCI Laoninvest 3, Château-Thierry Invest 2, Chauny Invest, Soissons Invest, Beynost Invest, La Roche Invest et Etrembières Invest, faisant l'objet d'une présentation détaillée au

point 3 ci-après. La participation détenue par la Société dans le capital de ces filiales figure à l'organigramme présenté au point 3.1 ci-après.

1.7. Cession de participation

La Société a cessé ses participations dans les sociétés Paradis 2, Blagnac Allizés, Gifinvest 2, Montfermeil Invest et Melessinvest qui ont été liquidées au cours de l'exercice

2. Rapport d'activité de la Société au cours de l'exercice clos

2.1. Opérations sur le capital de la société

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

Le 17 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,5% du capital de la Société.

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

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

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

Par décision en date du 4 décembre 2019, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 21^{ème} résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 27 juin 2018, à l'annulation des 60.000 actions acquises, soit environ 0,5% du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social a ainsi été réduit de 138.965.100 euros à 138.365.100 euros, divisé en 13.836.510 actions de 10 euros.

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

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,5% du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 3 octobre 2019.

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

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

2.2. Activité patrimoniale

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

a) Acquisitions et projets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Champagne-au-Mont-d'Or, un bâtiment commercial de 4 703 m² de surface de plancher qui accueille les enseignes nationales Cultura et Intersport ;
- Echirrolles Comboire, un bâtiment commercial indépendant d'une surface de plancher de 1 500 m² qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit ;
- Champniers 3, un bâtiment commercial de 1 801 m² de surface de plancher, qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit, des services (opticien, coiffeur, laverie automatique) et une enseigne de restauration Eat Salad en RDC et R+1 ;

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

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

b) Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

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

2.3. Activité locative

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

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

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

L'endettement net du Groupe représente 389,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

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

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

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

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

Les principaux événements 2019 à retenir sont :

- la mise en place d'un emprunt corporate pour 50,0 millions d'euros ;
- le remboursement de la première tranche obligataires pour 17,5 millions d'euros ;
- des souscriptions pour 26,2 millions d'euros, principalement, sur l'acquisition de Soissons et Laon et les opérations de Salaise-sur-Sanne, Arçonnay, Etrembières, Grenoble Echirolles et Beynost ;
- des refinancements de Poitiers et Valence pour 38,0 millions d'euros.

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

ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/2019

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

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, six emprunts, représentant un capital restant dû de 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 38,2 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65%, et le DSCR supérieur à 145%, conditions remplies au 31 décembre 2019 ;

- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,7 million d'euros, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60%. Cette condition est respectée par Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019 ;
- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60%, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110% et 135%. Ces conditions sont respectées au 31 décembre 2019 ;
- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2019 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 – le ratio ICR Consolidé > 2 – le ratio LTV Consolidé < 60%. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2019 ;
- Un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2019 de 24 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

3. Rapport d'activité des Filiales au cours de l'exercice clos

3.1. Organigramme du Groupe

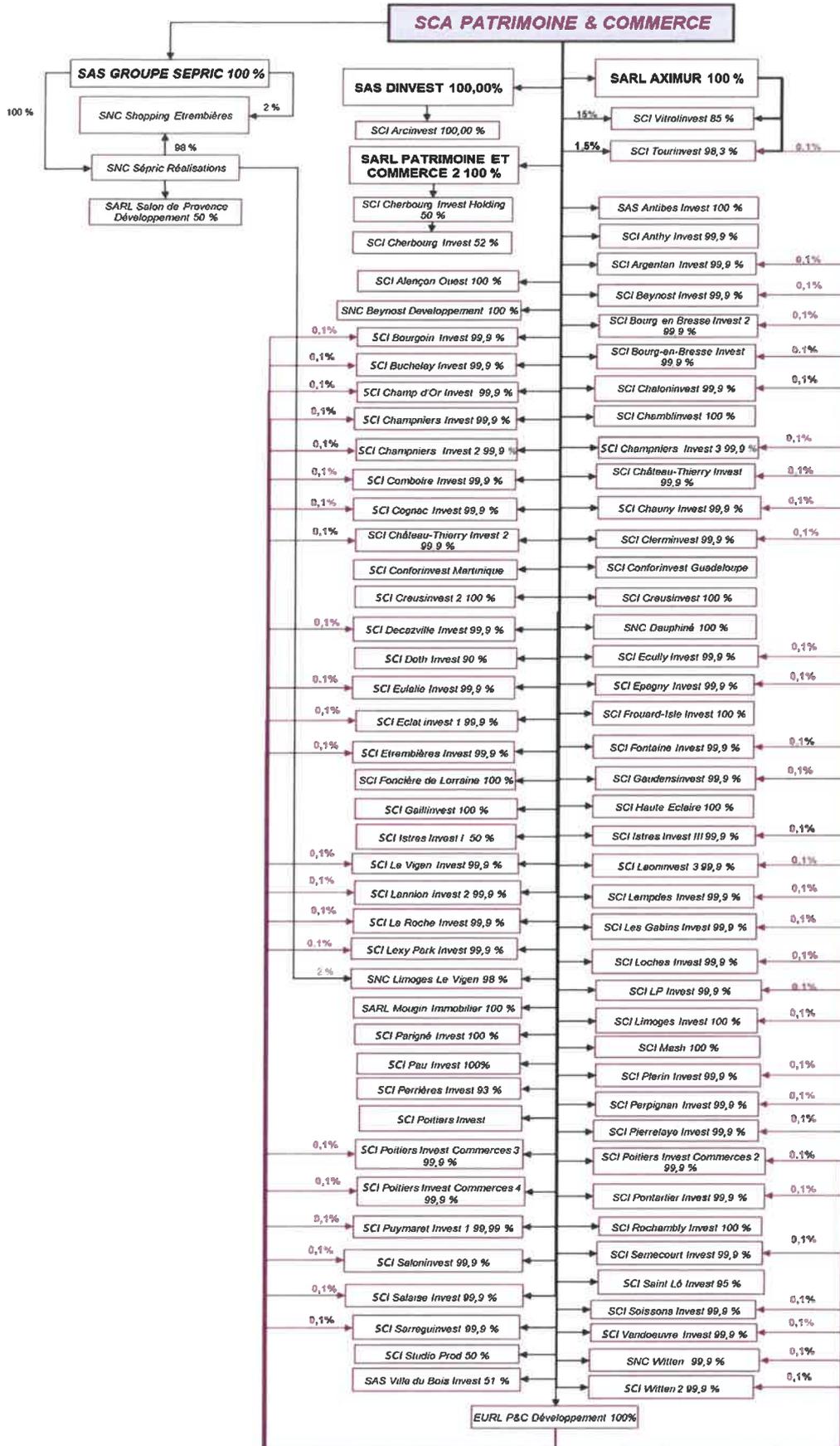
Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 93 sociétés, à savoir :

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

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

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine & Commerce ainsi que leurs activités sont présentées ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile leur dernier exercice étant l'exercice clos au 31 décembre 2019.





3.2. Présentation et activité des filiales au cours de l'exercice clos

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine et Commerce ainsi que leur activité sont présentées ci-dessous.

a) Filiales sous holdings et autres

SARL AXIMUR

La société holding Aximur contrôle 4 sociétés. Son exercice comptable correspond à l'année civile. L'essentiel du résultat de cette société est composé de produits financiers (remontées de résultats de sociétés transparentes et dividendes) en provenance de ses filiales.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a dégagé un résultat net de 7 M€.

SAS DINVEST

Dinvest est la société holding contrôlant la SCI Arcinvest. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale. Au cours de l'exercice 2015, Patrimoine & Commerce a acquis les 50% du capital de Dinvest détenus jusque-là par un partenaire. La SAS Dinvest est désormais une filiale à 100% de Patrimoine & Commerce.

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a dégagé un résultat net de 0,8M€.

SARL P & C DEVELOPPEMENT

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

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un résultat net non significatif.

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 Eléis à Cherbourg.

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

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

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a dégagé un résultat net de -1,8 M€.

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

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

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a dégagé un résultat net de -3,6 M€.

SAS GROUPE SEPRIC

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

L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1 M€ et dégagé un résultat net de 2 M€.

b) 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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,79M€ et un résultat net de -0,35 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 4,1M€ et un résultat net de -1,5M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,3 M€ et un résultat net de 0,83 M€.

SCI ARGENTAN INVEST

La société Argentan Invest donne en location un retail park de 6770 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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,53 M€ et un résultat net non significatif.

SCI ANTHY INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,89M€ et un résultat net de 0,13M€.

SCI BEYNOST INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires non significatif et un résultat net de - 0,12M€.

SCI BOURGOIN INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,22 M€ et un résultat net non significatif.

SCI CHALONINVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI CHAMP D'OR INVEST

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

La livraison de cet actif a eu lieu en 2019.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,66M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,13 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

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

La livraison de cet ensemble a eu lieu en 2019.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,57 M€ et un résultat net de 0,26 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,14 M€ et un résultat net non significatif.

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,46M€ et un résultat net non significatif.

SCI CHAUNY INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

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.



L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 5 M€ et un résultat net de -6,9 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,55 M€ et un résultat net de -0,16 M€.

SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,72 M€ et un résultat net de 0,58 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,71 M€ et un résultat net de 1,5 M€.

SCI COMBOIRE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0.13M€ et un résultat net non significatif.

SCI CREUSINVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net non significatif.

SCI CREUSINVEST 2

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

SNC DAUPHINE

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

SCI DECAZVILLE INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI DOTH INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,1 M€ et un résultat net de 0,9 M€.

SCI ECLATS INVEST 1

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

Les actifs sont répartis à travers la France : à Istres (13) sur 2 zones distinctes : Quartier Les Craux et ZAC Les Cognets, Champagne-au-Mont-d'Or (69), Frouard (54) et Pau (64).

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,12 M€ et un résultat net non significatif

SCI ECULLY INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net non significatif.

SCI EPAGNY INVEST

La SCI Epagny Invest est porteuse d'un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 150 m², situé au cœur de la zone commerciale d'Epagny (74), premier pôle commercial de périphérie de l'agglomération annécienne et d'un retail park de 6 400 m², doté d'un parking en foisonnement de 246 places, situé au cœur de la même zone commerciale d'Epagny (74). Le retail park est composé d'un bâtiment commercial de six cellules entièrement louées au travers de baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,8M€ et un résultat net de 0,19 M€.

SCI ETREMBIERES INVEST

La société Etrembières Invest a acquis en 2019 un actif à usage de restauration situé à Etrembières (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'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

SCI EULALIE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,1 M€ et un résultat net de 0,3 M€.

SCI FONCIERE DE LORRAINE

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,28 M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat de -1M€.

SCI FROUARD-ISLE INVEST

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

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net de 0,8 M€.

SCI GAILLINVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,1 M€ et un résultat net non significatif.

SCI GAUDENSINVEST

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

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,19 M€ et un résultat net de -0,17 M€.



SCI HAUTE ECLAIRE

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,6 M€ et un résultat net de 0,26 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,95 M€ et un résultat net de 0,5 M€.

SCI ISTRES INVEST III

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,7 M€ et un résultat net de 0,2M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net non significatif.

SCI LAONINVEST 3

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,2M€ et un résultat net non significatif.

SCI LA ROCHE INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI LEMPDES INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat net non significatifs.

SCI LEXY PARK INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,1 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

SCI LE VIGEN INVEST

La société Le Vigen Invest donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 100 m², situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil. Le 19 septembre 2016, la société Le Vigen Invest a acquis un immeuble de 1 352 m² situé dans même zone commerciale et loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à trois locataires. Cette acquisition renforce la présence de la foncière dans cette zone commerciale à fort potentiel.

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat non significatif.

SCI LES GABINS INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI LIMOGES INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SNC LIMOGES LE VIGEN

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,5 M€ et un résultat net non significatif.

SCI LP INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,9 M€ et un résultat de 0,1 M€.



SCI MASH

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4M€ et un résultat net de 0,2 M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,26 M€ et un résultat net de 0,1M€.

SCI PARIGNE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,86 M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,25 M€ et un résultat net de 0,16 M€.

SCI PERPIGNAN INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net non significatif.

SCI PERRIERES INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net de 0,3M€.

SCI PIERRELAYE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires et résultat net non significatifs.

SCI PLERIN INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,6 M€ et un résultat net non significatif.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,7 M€ et un résultat net de 0,7 M€.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,2 M€ et un résultat net non significatif.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,1 M€ et un résultat net non significatif.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,2 M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,4 M€ et un résultat net non significatif.

SCI PUYMARET INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,9 M€ et un résultat net de -0,2 M€.



SCI ROCHAMBLY INVEST

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

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,56 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

SCI SAINT LO INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,8 M€ et un résultat net de 0,4 M€.

SCI SALAISE INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,2M€ et résultat net non significatif.

SCI SALONINVEST

La société Salon Invest est porteuse d'un ensemble immobilier commercial, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13). L'espace commercial est composé de deux îlots comportant un bâtiment pour « Ilot Sud » d'une surface d'environ 8 288 m² avec un parking souterrain de 300 places et des kiosques pour « Ilot Central » d'une surface d'environ 900 m², objet d'un bail à construction avec la ville de Salon-de-Provence. La locomotive de l'espace commercial est un supermarché d'une surface de 1 700 m², complété d'une vingtaine de boutiques regroupant des activités « culture et loisirs », « beauté, soins » et « équipement de la personne ».

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,7 M€ et un résultat net de -0,1M€.

SARL SALON DE PROVENCE DEVELOPPEMENT

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SCI SARREGUIVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,2 M€ et un résultat net non significatif.

SCI SEMECOURT INVEST

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net non significatif.

SNC SEPRIC REALISATIONS

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 18,9 M€ et un résultat net de 2,7 M€.

SNC SHOPPING ETREMBIERES

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 2,15 M€ et un résultat net de 0,4 M€.

SCI SOISSONS INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1,8M€ et un résultat net de 0,3M€.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,8 M€ et un résultat net de 0,5 M€.

SCI TOURINVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net de 0,16 M€.

SCI VANDOEUVRE INVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,1 M€ et un résultat net non significatif.

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.

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 4,6 M€ et un résultat net de -1,15M€.

SCI VITROLINVEST

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un chiffre d'affaires de 0,3 M€ et un résultat net de 0,2 M€.

SNC WITTEN

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

La deuxième tranche sera livrée en 2020.

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2019, fait ressortir un résultat net de -0,3M€.

SCI WITTEN 2

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

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

L'exercice comptable de la société, clos au 31 décembre 2018, fait ressortir un chiffre d'affaires de 1M€ et un résultat net non significatif.

4. Conventions visées aux articles L.226-10 et suivants du code de commerce

Nous vous rappelons qu'il vous appartiendra de vous prononcer sur le rapport spécial établi par les commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

Les commissaires aux comptes ont été régulièrement informés des conventions relevant de l'article L.226-10 du code de commerce, pour l'établissement de leur rapport spécial.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les conventions suivantes, visées au dernier alinéa de l'article L.225-102-1 du code de commerce, sur renvoi de l'article L226-10 du même code, ont été conclues ou modifiées :

Néant

Par ailleurs, les conventions suivantes, visées au dernier alinéa de l'article L.225-102-1 du code de commerce, sur renvoi de l'article L226-10 du même code, conclues au cours d'exercice antérieurs se sont poursuivies :

A - Conventions d'assistance technique conclue entre la Société et GROUPE DUVAL le 25 février 2010, modifiée par avenants dont le dernier en date du 30 septembre 2015

Aux termes d'une convention d'assistance technique conclue entre la Société et Groupe Duval (société dirigée par Eric Duval), cette dernière fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding.

Au titre de cette convention, Groupe Duval était rémunérée sur la base d'une grille tarifaire établie en 2010.

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1er janvier 2010.

La grille tarifaire appliquée à la facturation par Groupe Duval de ses prestations est la suivante :

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

Une indexation de 2% au 1er janvier de chaque année, à chaque renouvellement tacite des conventions est prévue.

Cet avenant du 30 septembre 2015 à la convention a été autorisé par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 29 septembre 2015.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019.

B - Conventions de conseil et d'assistance conclues entre la Société et chacune de ses filiales le 25 février 2010, modifiées par avenant du 1er octobre 2015

Aux termes d'une convention d'assistance technique conclue avec chacune de ses filiales, la Société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1er janvier 2010.

Des conventions sont conclues avec les nouvelles filiales de la Société au fur et à mesure de leur entrée dans le Groupe.

Au titre de ces conventions, la rémunération annuelle de base à compter du 1er octobre 2015 a été fixée entre 3.060 euros hors taxes et 10.000 euros hors taxes, selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées

Les avenants du 1er octobre 2015 ont été autorisés par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 29 septembre 2015.

Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019.

C- Convention d'assistance conclue entre la Société et la société GROUPE DUVAL en date du 7 septembre 2016.

Aux termes d'une convention d'assistance technique conclue entre la Société et Groupe Duval (société dirigée par Eric Duval), cette dernière fournit son assistance et ses conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de la Société.

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70.000,00 € HT.

Ce budget est valable pour un périmètre constant. Chaque entrée de périmètre d'une société disposant d'un actif immobilier fait l'objet d'une rémunération complémentaire de 800 € HT et chaque sortie de périmètre fait l'objet d'une rémunération complémentaire de 400 € HT, pour couvrir les analyses complémentaires auxquelles elles donneront lieu.

Par ailleurs, une quote-part de la redevance annuelle informatique facturée par la société PRIMEXIS à Groupe Duval est refacturée à la Société pour un montant de 3.000 € HT, comprenant l'utilisation du logiciel SAP BFC, la gestion des infrastructures informatiques et la maintenance technique.

Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1er janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 21 juin 2016.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019.

D – Contrat de souscription d'obligations entre la Société et Suravenir, modifié par avenants des 16 septembre 2011, 26 septembre 2013 et 18 mars 2015.

Aux termes d'un contrat d'emprunt obligataire conclu le 31 août 2011 entre la Société et SURAVENIR, membre du Conseil de Surveillance, il a été procédé à l'émission d'obligations pour un montant nominal total de 30.000.000 d'euros dont les conditions du tirage intégral au 20 septembre 2011 ont été fixées par avenant du 16 septembre 2011 et modifiées par avenants du 26 septembre 2013 et du 18 mars 2015.

Les obligations portaient intérêt au taux fixe annuel de 3,80% pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2022 et 3,90 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2023.

Cette convention avait été validée dans son principe et ses conditions par le Conseil de surveillance lors de ses réunions du 4 mai et du 20 mai 2011 et ses avenants modificatifs ont été autorisés par les Conseil de surveillance du 26 septembre 2013 et du 18 mars 2015.

E- Convention d'assistance technique existante entre Foncière Sépric et Groupe Duval, transférée à la Société à l'occasion de la fusion-absorption de Foncière Sépric

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière Sépric, Groupe Duval fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sépric.

Au titre de cette convention, Groupe Duval perçoit une somme égale à quatre pour cent (4%) hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

Cette convention conclue le 6 mai 2013, et modifiée par avenants du 5 novembre 2013 et 30 mars 2015, a été conclue pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction.

En conséquence de la fusion absorption de la société Foncière Sépric par la Société, réalisée en date du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019.

F- Conventions de trésorerie entre la Société et ses filiales :

La Société a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales.

Les conditions de rémunération applicables depuis le 1er janvier 2010 sont EURIBOR 3 MOIS + 2,5% lorsque la Société prête à sa fille et EURIBOR MOIS + 1,5% lorsque la filiale place sa trésorerie chez la Société, le tout dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

Ces conventions ont été autorisées par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 24 février 2010.

G- Convention d'assistance conclue entre la Société et GROUPE DUVAL le 27 mars 2018

Aux termes d'une convention d'assistance conclue entre la Société et Groupe Duval (société dirigée par Eric Duval), cette dernière fournit son assistance et ses conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding.

Au titre de cette convention, Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire annuelle fixée à 65.000,00 euros Hors Taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

Par ailleurs, toute mission à caractère exceptionnel qui serait confiée par la Société à Groupe Duval ferait l'objet d'une rémunération complémentaire, préalablement fixée d'un commun accord entre les parties.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 12 mars 2018.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 27 février 2019.

5. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.



II- Présentation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos et proposition d'affectation du résultat

Le présent chapitre a pour objet de vous présenter les comptes consolidés du Groupe et les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

1. Présentation et commentaires des comptes

Présentation

Contexte de l'élaboration de l'information financière

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

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

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à la réduction de son capital par annulation de 60 000 actions auto détenues suite à programme de rachat d'actions.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressort à 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 actions.

Commentaires

Les revenus locatifs de l'exercice se sont élevés à 46.259 milliers d'euros. Les revenus locatifs sur l'exercice 2018 se sont élevés à 43.257 milliers d'euros.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,2% au 31 décembre 2019. Le taux de capitalisation présenté ci-dessous est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

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

L'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/19	31/12/18
Endettement net retraité ⁽¹⁾	387 845	336 373
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(38 076)</i>	<i>(29 884)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(1 500)</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>2 938</i>	<i>2 911</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	384 907	333 462
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	798 423	739 465
Ratio Loan To Value	48,2%	45,1%

Note : (1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (1,5 millions d'euros au 31/12/19).

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

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2019 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés et sont commentés dans le Document d'Enregistrement.

Les postes du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2019 sont détaillés dans les notes ci-dessous.

2. Présentation et commentaires des comptes consolidés

2.1 Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	791 003	736 965
Impôts différés actifs et passifs	(99)	-
Endettement net retraité ⁽²⁾	(387 845)	(337 447)
Autres (net)	(14 343)	(15 656)
Minoritaires	(19 852)	(22 352)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	368 864	361 509
Capitaux Propres	388 716	383 861

Notes : (1) Immeubles de placement évalués à leur juste valeur

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

(3) Les Capitaux Propres Part du Groupe ou Actif Net Réévalué (ANR) correspondent à l'EPRA NNAV (Triple Net Asset Value – cf définition au chapitre II 3 .1 de l'URD)

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2019 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés.

2.2 Compte de résultat simplifié

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



2.3 Commentaires sur les résultats consolidés

Revenus locatifs et loyers nets

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

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

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

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

(1) Y compris les garanties locatives

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2019, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 1,0 million d'euros (soit environ 1,8% des quittancements).

Charges de structure

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

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18	<i>Var. vs 31/12/18</i>
Honoraires comptables et juridiques	(852)	(776)	(42)
Honoraires divers et services bancaires	(2 739)	(3 437)	123
Charges de personnel	(955)	(923)	(7)
Autres charges, impôts et taxes	(868)	(924)	94
Total avant refacturation interne	(5 414)	(6 060)	168
Refacturation d'honoraires ⁽¹⁾	-	350	(199)
Total charges de structure retraitées	(5 414)	(5 710)	(31)
<i>Charges de structure en % des loyers bruts</i>	<i>11,7%</i>	<i>13,6%</i>	<i>N/A</i>

Note : (1) Au 31/12/18, la refacturation d'honoraires comprend des honoraires de gestion locative refacturés aux locataires (0,4 million d'euros)

Résultat opérationnel

Reflétant les bonnes performances de la foncière, le résultat opérationnel courant progresse de 15,8% pour s'établir à 41,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ainsi le ratio résultat opérationnel courant comparé au loyer net s'établit à 96,4% (contre 88,9% en 2018).

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

- d'un résultat de cession négatif de 0,2 million d'euros ;
- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 3,8 million d'euros ;
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 2,6 million d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe V.3.1 de l'URD).

Résultat financier

Le résultat financier (charge de 10,2 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 10,1 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (0,1 million d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en hausse de 7,0% passant de 9,5 millions d'euros en 2018 à 10,1 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à :

- l'effet année pleine des emprunts souscrits en 2018 (Lannion, Eclats, Grenoble Echirolles, Champagne-au-Mont-d'Or, Champniers Tranche 3, Bourg-en-Bresse et Poitiers) ;
- les emprunts souscrits en 2019 (Soissons, Laon, Salaise-sur-Sanne, Etrembières et Beynost) ;
- les remboursements anticipés 2018 et 2019 (Salon-de-Provence, Plérin, Saint-Gaudens, Puymaret, Château-Thierry, Le Vigen, Valence et l'Isle-Adam) ;
- la mise en place d'un emprunt corporate avec le LCL ;
- les refinancements de Poitiers et Valence ; et
- la diminution des intérêts sur le périmètre historique de la dette sous l'effet du CRD.

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

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 0,1 million d'euros en 2019.

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

Impôt

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

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



Résultat net

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

Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

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

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

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

Note (1) : Au 31 décembre 2019, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net est retraité des frais de structure, produits d'exploitation et coût financier de l'activité de promotion immobilière (-3,1 millions d'euros)

3. Présentation et commentaires des comptes sociaux

Commentaires sur les comptes annuels

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son activité d'holding animatrice d'un groupe de sociétés dédiées à l'activité immobilière de foncière.

Ainsi, en 2019, la Société a réalisé des opérations d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Au cours de l'exercice, par décision de la gérance en date du 4 décembre 2019, le capital de la Société a été réduit de 600.000 euros par annulation de 60.000 actions auto détenues.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine et Commerce ressort à €.138.365.100, divisé en 13.836.510 actions de €.10 de valeur nominale chacune.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	A l'ouverture 01/01/19	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation		A la clôture
						Dot. / Reprise	Résultat au 31/12/19	
Capital versé	138 965	-	-	-	(600)	-	-	138 365
Primes d'émission, apports..	77 827	-	(15 228)	-	(433)	-	-	62 166
Ecart réévaluation	10 755	-	-	-	(167)	-	-	10 588
Réserve légale	1 603	91	-	-	-	-	-	1 693
Report à nouveau	24	-	(24)	69	-	-	-	69
Autres réserves	-	-	-	167	-	-	-	167
Résultat de l'exercice	1 811	(91)	(1 721)	-	-	-	5 209	5 209
Provisions réglementées	1 544	-	-	-	-	104	-	1 649
Total Capitaux Propres	232 529	-	(16 973)	236	(1 200)	104	5 209	219 907

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 10,60 millions d'euros. Il est composé principalement de la facturation aux locataires des loyers et charges locatives.

Les « charges externes » s'élèvent à 7,1 millions d'euros sur l'exercice.

Le résultat financier s'établit à 3,8 millions d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 15,5 millions d'euros, ils se décomposent principalement en produits sur les filiales pour 15,4 millions d'euros comprenant des dividendes de filiales pour 3,85 millions d'euros ainsi que les remontées de résultat des filles transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 11,6 millions d'euros. Les charges financières s'élèvent à 11,6 millions d'euros dont les montants principaux sont 2,6 millions d'euros d'intérêts d'emprunts, 5,6 millions de dotations aux dépréciations et 3,3 millions d'euros pour les remontées de résultat des filles fiscalement transparentes et les intérêts sur comptes courants.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2019 à 388,5 millions d'euros contre 350,1 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le bénéfice net au 31 décembre 2019 s'établit à 5,2 millions d'euros contre un bénéfice de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2018.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 16,9 millions d'euros a été versé au mois de juillet 2019. Pour mémoire, il a été versé un dividende 15,6 millions d'euros au mois de juillet 2018.

Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les **informations obligatoires sur les délais de paiement de nos fournisseurs sont les suivantes :**

	Factures avec paiement à moins de 30 jours	Factures avec paiement 31 à 60 jours	Factures avec paiement à plus de 61 jours	Retenues de Garantie et Prorata	Factures non parvenues	Taxes diverses	Total
Solde au 31/12/2018	138 462 €	101 587 €	30 801 €		413 586 €		684 436 €
Nombre de factures	5	12	13				30
Solde au 31/12/2019	466 030 €	164 941 €	49 773 €		673 207 €		1 353 950 €
Nombre de factures	153	18	14				185

Nous vous indiquons également que les **informations obligatoires sur les délais de paiement de nos clients sont les suivantes :**

	Factures avec paiement à moins de 30 jours	Factures avec paiement 31 à 60 jours	Factures avec paiement à plus de 61 jours	Retenues de Garantie et Prorata	Factures non émises	Taxes diverses	Total
Solde au 31/12/2018	1 702 405 €	7 721 €	796 332 €		209 854 €		2 716 312 €
Nombre de factures	52	8	41				101
Solde au 31/12/2019	2 309 855 €	23 330 €	796 332 €		190 665 €		3 320 182 €
Nombre de factures	66	8	44				118

4. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de €5.209.387,64, augmenté du report à nouveau antérieur de €69.181,20, donnant un total disponible de €5.278.568,84., comme suit :

- A la réserve légale	€260.470
Soit 5% du bénéfice de l'exercice	
- Distribution de dividende	€17.603.702,29
Dont :	
- A titre de dividende préciputaire à l'associé commandité :	€308.064,79
Soit 1,75 % du dividende mis en distribution.	
- A titre de dividende aux associés commanditaires :	€17.295.637,50
Soit €1,25 par action	

La somme de €17.603.702,29 sera prélevée et imputée :

- en premier lieu, sur les bénéfices de l'exercice augmentés du report à nouveau et diminués de la dotation à la réserve légale :	€5.018.098,84
- en deuxième lieu, sur le poste « Autres réserves » à hauteur du solde, soit :	€166.795,12
- en troisième lieu, sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » à hauteur du solde (**), soit :	€12.418.808,33.

(*) Le montant total de la distribution indiqué est calculé sur la base du nombre de 13.836.510 actions composant le capital social à la date d'établissement du présent rapport.

(**) Il est précisé que les autres postes de réserves distribuables s'élèvent à €0

Au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions, sera affecté au compte report à nouveau.

Consécutivement à cette affectation, le montant du poste « prime d'émission, de fusion, d'apport » sur la base du montant de ce poste, tel que celui-ci figure dans les comptes au 31 décembre 2019, serait réduit à €49.746.509,80

Pour les actionnaires personnes physiques, les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique et sont ainsi imposés à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire unique de 12,8% sur leur montant brut. Ils supportent également les prélèvements sociaux au taux global de 17,2% et sont assujettis à un prélèvement forfaitaire non libératoire et obligatoire prévu à l'article [117 Quater du Code général des impôts](#), dont le taux est de 12,8%. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante.

Par dérogation à l'application du prélèvement forfaitaire unique, et sur option expresse et irrévocable du contribuable, les dividendes peuvent être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (article 200 A, 2 nouveau du Code général des impôts). Dans ce cas, les dividendes prélevés sur le résultat SIIC exonéré sont imposés au barème progressif sur leur montant brut, sans ouvrir droit à l'abattement de 40% prévu à l'article 158.3-2° du Code général des impôts. Tous les dividendes supportent également les prélèvements sociaux au taux global de 17,2% et sont assujettis au prélèvement forfaitaire non libératoire et obligatoire prévu à l'article 117 Quater du Code général des impôts.

L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Le montant du dividende prélevé sur le compte « prime d'émission, de fusion et d'apport » (représentant 0,90 € par action) relève du régime fiscal prévu à l'article 112 1° du Code général des impôts.

Ce dividende serait mis en paiement à l'initiative de la gérance le 31 juillet 2020.

Nous vous rappelons que les dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices clos se sont élevés aux sommes suivantes :

(en euros)	31/12/2016	31/1/2017	31/1/2018
Dividende versé aux actionnaires			
Dividende unitaire :	1,08 €	1,15 €	1,20 €
Dividende total :	13.825.276,56 € (1)	15.312.059,10 € (2)	16.606.630,80 € (3)
Dividende versé au commandité :	246.290,43 €	273.156,43 €	297.024,64 €
Total	14.071.566,99 €	15.585.215,53 €	16.903.655,44 €

1. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €2.171,88 portés en compte report à nouveau.
2. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €23.723,35 portés en compte report à nouveau.
3. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €69.181,20 portés en compte report à nouveau.

5. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 prennent en charge des dépenses non admises dans les charges déductibles fiscalement à hauteur de 2.090 euros.

6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

CAPITAL SOCIAL EN FIN D'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Capital social	138 365	138 965	133 355	128 032	212 930
Nombre des actions ordinaires existantes	13 836 510	13 896 510	13 335 463	12 803 193	12 343 763
A dividende prioritaire (sans droit de vote)					
Nombre maximales d'actions futures à créer:					
- par convention d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					

OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Chiffre d'affaires hors taxes	10 602	10 551	11 415	10 984	11 089
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	11 499	4 249	9 989	4 284	6 842
Impôts sur les bénéfices	(53)	214	1 090		63
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Dotation Amortissement Provisions	6 343	2 224	7 173	3 166	3 491
Résultat net	5 209	1 811	1 726	1 089	3 288
Résultat distribué		16 607	15 312	13 825	12 338
Résultat par action (en euros)					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	0,83	0,29	0,67	0,33	0,55
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	0,38	0,13	0,13	0,09	0,27
Dividende attribué à chaque action		1,20	1,15	1,08	1,00

EFFECTIF

	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	159	145	172	153	140
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	64	60	72	52	60



III- Administration et contrôle de la Société

1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Patrimoine et 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.

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.

A la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Monsieur Eric Duval et à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux à savoir M. Eric Duval en qualité de Président et Mme Pauline Duval en qualité de Directrice Générale).

Les informations sur les gérants et les modalités de leurs nominations et cessation des fonctions figurent dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance.

1.2 Associé commandité

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

Les informations sur les modalités de nomination et cessation des fonctions de l'associé commandité figurent dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance.

1.3 Conseil de surveillance

Composition

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

Christian Louis-Victor (Président), membre indépendant,

Lydia Le Clair,

Eric Ranjard, membre indépendant,

Jean-Michel Boukhers, membre indépendant,

La société Suravenir, représentée par Bernard le Bras, membre indépendant,

La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely, membre indépendant,

La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe, membre indépendant,

Margaux Graff, membre indépendant,

Marie Tournier, membre indépendant,

La société Prédica, représentée par Chantal du Rivau,

Emmanuel Chabas,

Pierre-André Périssol, membre indépendant,



Aurélie Tristant, membre indépendant,

Axel Bernia, membre indépendant,

La société Banque Populaire Val de France, représentée par Luc Carpentier, membre indépendant.

Les informations sur les membres du Conseil de surveillance, les modalités de leurs nominations et cessation des fonctions et les modalités de fonctionnement du Conseil figurent dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance et dans le Document d'Enregistrement Universel.

2. Mandats des membres du Conseil de surveillance

Les mandats de cinq des membres du Conseil expirent à l'issue des assemblées générales annuelles statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les dix autres disposent de mandats expirant pour cinq d'entre eux à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les compte clos le 31 décembre 2020 et pour les cinq autres à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les compte clos le 31 décembre 2022.

3. Rémunérations des gérants et des membres du Conseil de surveillance

L'information relative à la rémunération des gérants, du président du conseil de surveillance et des membres du Conseil de surveillance est décrite dans le cadre du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

4. Mandat des commissaires aux comptes

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société A4 PARTNERS expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019. Le renouvellement de son mandat pour six exercices sera proposé à cette même assemblée.

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société GRANT THORNTON, expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023.



IV- Actionnariat

1. Evolution de l'actionnariat

1.1 Répartition du capital

La réduction de capital du 4 décembre 2019 a donné lieu à l'annulation de 60 000 actions auto détenues.

Le capital au 31 décembre 2019 se décompose de la façon suivante :

REPARTITION DU CAPITAL

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/19		31/12/19		31/12/18		31/12/18	
Duval Participations	1 250 819	9,04%	2 423 674	10,14%	1 250 819	9,00%	2 185 925	9,22%
Duval Investissements et Participations	1 223 014	8,84%	2 295 996	9,60%	1 237 560	8,91%	2 310 542	9,75%
Alizés Invest	857 592	6,20%	1 661 730	6,95%	857 592	6,17%	1 623 472	6,85%
Duval Gestion	58 948	0,43%	114 222	0,48%	58 948	0,42%	111 593	0,47%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	2	0,00%
Groupe Duval	107 799	0,78%	107 799	0,45%	93 253	0,67%	93 253	0,39%
Sous-total "Famille Eric Duval"	3 498 173	25,28%	6 603 423	27,62%	3 498 173	25,17%	6 324 787	26,69%
Eurepa Dev SA	458 529	3,31%	697 058	2,92%	538 529	3,88%	857 058	3,62%
Pentagone Holding	692 289	5,00%	1 384 578	5,79%	692 289	4,98%	1 369 578	5,78%
Philippe Vergely	8 980	0,06%	17 960	0,08%	168 980	1,22%	337 960	1,43%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 159 799	8,38%	2 099 598	8,78%	1 399 799	10,07%	2 564 598	10,82%
BMR	541 966	3,92%	1 083 932	4,53%	681 966	4,91%	1 363 932	5,75%
Bernard Robbe	33 000	0,24%	33 000	0,14%		0,00%		0,00%
SC Sirius	107 000	0,77%	107 000	0,45%		0,00%		0,00%
Sous-total "Famille Robbe"	681 966	4,93%	1 223 932	5,12%	681 966	4,91%	1 363 932	5,75%
Daytona	892 043	6,45%	1 326 376	5,55%	892 043	6,42%	1 326 376	5,60%
Sous-total "Famille Graff"	892 043	6,45%	1 326 376	5,55%	892 043	6,42%	1 326 376	5,60%
Banque Populaire Val de France	1 324 509	9,57%	2 566 460	10,73%	1 324 508	9,53%	2 507 371	10,58%
Suravenir	552 607	3,99%	552 607	2,31%	552 607	3,98%	552 607	2,33%
Predica	2 833 899	20,48%	5 491 160	22,97%	2 833 899	20,39%	5 364 737	22,64%
Autres actionnaires et public (1)	2 893 514	20,91%	4 045 565	16,92%	2 713 515	19,53%	3 695 787	15,59%
Total	13 836 510	100%	23 909 121	100%	13 896 510	100%	23 700 195	100%

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2019.

1.2 Eléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions

Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 25 813 actions pour un prix global de 453 241,32 euros, soit à un prix moyen de 17,56 euros ;
- revendu 23.375 actions pour un prix global de 403.289,68 euros, soit à un prix moyen de 17,25 euros.

A la clôture de l'exercice, 4 098 actions, représentant 0,03% du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 74.215,34 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

Contrats de rachat

Par ailleurs, le 17 décembre 2018, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,5% du capital de la Société.

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

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

Les actions rachetées au titre de ce programme ont été annulées le 4 décembre 2019.

Le 30 septembre 2019, la Société a confié à Kepler Cheuvreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,5% du capital de la Société.

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

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

A la clôture de l'exercice, 24.658 actions, représentant 0,18% du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 441.512,33 euros.

1.3 Opérations réalisées par les dirigeants et les principaux actionnaires sur leurs titres

Déclarations individuelles des dirigeants

Au cours de l'exercice, les dirigeants ont effectué les déclarations, individuelles relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société, suivantes :

- Le 6 février 2019, monsieur Eric Duval gérant de la Société a déclaré avoir réalisé le 25 janvier 2019, hors plateforme de négociation, une dation intra-groupe de 14.546 actions au prix unitaire de 15,40 euros.

Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

Par courrier reçu le 4 janvier 2019, complété notamment par un courrier reçu le 7 janvier 2019, la SAS BMR Holding a déclaré à titre de régularisation avoir franchi :

- en hausse le 22 juin 2017, par suite de l'attribution de droits de vote double, le seuil de 5% des droits de vote de la société et détenir à cette date 811.765 actions représentant 1 598 376 droits de vote, soit 6,34 % du capital et 7,65% des droits de vote,
- en baisse le 21 décembre 2018, par suite d'une cession d'actions sur le marché, le seuil de 5% du capital de la société et détenir à cette date, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,89 % du capital et 5,79 % des droits de vote.

Le déclarant a précisé détenir au 7 janvier 2019, 681 966 actions représentant 1 363 932 droits de vote, soit 4,91% du capital et 5,75 % des droits de vote.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 8 janvier 2019 sous le numéro 219C0047.

Par courrier reçu le 16 août 2019, complété par un courrier reçu le 20 août 2019, la société Duval Participations a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi individuellement en hausse, le 26 juillet 2019, le seuil de 10% des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir individuellement 1.250.819 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2.423.674 droits de vote, soit 9 % du capital et 10,13 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double au profit de la société Duval Participations.



Aux termes de ce même courrier, le groupe familial Eric Duval a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 21 août 2019 sous le numéro 219C1438.

Par courrier reçu le 11 décembre 2019, complété par courrier reçu le 12 décembre, le groupe familial Vergely a déclaré avoir franchi en baisse, le 6 décembre 2019, le seuil des 10 % du capital et des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce et détenir à cette date 1.159.799 actions de Patrimoine & Commerce représentant 2.333.598 droits de vote, soit 8,35 % du capital et 9,74 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte d'une donation d'actions de la société Patrimoine & Commerce détenues par M. Philippe Vergely au profit de ses enfants et petit-enfants.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 13 décembre 2019 sous le numéro 219C2721.

1.4 Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions

Rien n'est à signaler à ce titre.

2. Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2019, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société 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).

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. Eric Duval. En conséquence, en application de l'article L. 233-3 I.4° du Code de commerce, la Société est contrôlée par M. Eric Duval. Par ailleurs, il est précisé que M. Eric Duval détient, indirectement, 27,61% des droits de vote de la Société à la date d'établissement du présent rapport.

4. 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.

5. Accord entre actionnaires

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société.



6. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

Les titres de la société sont cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (Compartiment B) (mnémonique : PAT) - code ISIN : FR0011027135. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.



V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Patrimoine et Commerce est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS et interprétations IFRIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- Préservation des actifs de la Société,
- Respect des budgets,
- Gestion de la participation et de la trésorerie,
- Suivi des engagements donnés par la Société,
- Respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine et 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.

2. Organisation générale des procédures de contrôle interne

La transformation de la forme juridique de la Société et les apports de titres de sociétés immobilières intervenues au cours de l'exercice 2009/2010 ont largement transformé l'organisation générale de la Société. La Gérance de la Société est donc désormais en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

3. Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de surveillance – Comité d'audit

Il est rappelé que le Conseil joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société, directement et au travers de son Comité d'audit.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit notamment que le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus de l'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la Gérance ou toute autre personne du management.

De plus, le Comité d'audit :

- supervise les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- 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 et, plus généralement, s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance qui leurs sont applicables ;
- assure le suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission ;
- arbitre, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux Comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le Comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Gérance

La Gérance coordonne les actions de contrôle interne mises en œuvre au sein de la Société comme dans ses différentes filiales.

Les missions prioritaires de la Gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine et 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 : BusinessObject Financial and Consolidation. La gérance est impliquée dans le process d'élaboration des comptes.

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

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au Chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel.

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.

VI- Développement Durable

Compte tenu du total de son bilan, de son chiffre d'affaires et du nombre de salariés du Groupe Patrimoine & Commerce, la société n'est pas astreinte à effectuer la déclaration de performance extra-financière telle que visée à l'article L225-102-1 du code de commerce.

Néanmoins le Groupe Patrimoine & Commerce a choisi de communiquer de manière volontaire sur sa prise en compte des conséquences sociales, environnementales et sociétales de ses activités, ainsi qu'il le faisait déjà au titre des précédents exercices dans le présent « Rapport Développement Durable ». Afin de faciliter la lecture de ce document, Patrimoine & Commerce a choisi de reprendre les différentes catégories d'informations exigées dans la déclaration de performance extra-financière, en excluant celles qui ne sont pas pertinentes pour son activité. Ce rapport permet par ailleurs à la Société de satisfaire au 2° de l'article L225-100-1 du code de commerce.

Modèle d'affaires :

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

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

Les actifs immobiliers sont détenus par Patrimoine & Commerce directement ou par les différentes filiales du Groupe Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, depuis l'année 2012 et la prise de contrôle de la Foncière SEPRIC, le Groupe Patrimoine & Commerce détient une activité de promotion immobilière, Sépric Promotion.

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

Des informations plus détaillées sur le modèle d'affaires, ainsi que le périmètre des sociétés composant le Groupe Duval sont disponible dans le Document d'Enregistrement Universel (URD).

Impact des activités du Groupe sur l'environnement :

De manière générale, l'impact des activités du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement est relativement indirect car ce sont principalement les activités des locataires du Groupe et leur usage des bâtiments loués qui sont susceptibles d'influer sur celui-ci. Compte tenu du patrimoine détenu (actifs commerciaux principalement), les risques envers l'environnement de l'activité des locataires sont relativement modérés.

Patrimoine & Commerce pourra jouer un rôle préconisateur auprès de ses locataires afin de les inciter à améliorer leurs pratiques et limiter leurs rejets et/ou leur consommation d'énergie et de matière première.

Les principaux impacts potentiels des activités du Groupe sur l'environnements sont liés à l'activité de Promotion.

1. Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail

1.1 L'Emploi

Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Patrimoine et Commerce et tient compte de l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD.

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le groupe emploie désormais un effectif de neuf salariés, dont un en contrat de professionnalisation, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif (nombre d'employés)	31/12/18			31/12/19		31/12/19		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	2	-	2	1	-	2	1	3
40 - 50 ans	2	3	5	-	-	2	3	5
> 50 ans	1	-	1	-	-	1	-	1
Total	5	3	8	1	-	5	4	9
Boulogne-Billancourt (92)	-	1	1	1	-	-	2	2
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	4	2	6	-	-	4	2	6
Total	5	3	8	1	-	5	4	9

Au cours de l'exercice, un nouveau salarié a été embauché, sur le site de Boulogne-Billancourt

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2019 s'élève à 0,65 million d'euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2019, de 2,1% (calculée par rapport au salaire de base annuel).

En 2018 le total des rémunérations brutes versées aux salariés était de 0,63 million d'euros.

1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1 820 heures par an pour les personnes ne bénéficiant pas du statut cadre et de 218 jours pour les cadres. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. Au sein de SEPRIC Promotion, il a été signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail formalisant l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1 820 heures ou 218 jours (selon le statut) et la « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre et offerte aux salariés.

Absentéisme

En 2019, comme en 2018 aucune heure d'absence des salariés n'a été comptabilisée en dehors des congés payés.

1.3 La Santé et la sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité où chacun bénéficie d'un bureau individuel. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant des tickets restaurant, en offrant des chèques cadeaux en fin d'année, et en organisant annuellement un évènement de convivialité.

Les activités de la société présentent un faible risque pour la santé et la sécurité des salariés.

Au cours de l'exercice 2019, comme au cours de l'exercice 2018, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

1.4 Relations sociales

Organisation du dialogue social

La société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce adhère à la convention collective de l'« Immobilier » et SEPRIC Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion Construction ».

1.5 La Formation des collaborateurs

Un catalogue de formations disponibles est mis à disposition des collaborateurs. Ceux-ci peuvent choisir les formations qu'ils souhaitent au sein de ce catalogue ou toute autre formation qu'ils trouveraient par eux-mêmes et serait jugée pertinente.

Ainsi, au cours de l'année 2019, trois formations ont été dispensées à deux collaborateurs différents pour un total de 49 heures de formation.

Par ailleurs une période de professionnalisation a été initiée avec un nouveau collaborateur engagé en contrat de professionnalisation.

1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

Le Groupe Patrimoine & Commerce est particulièrement attentif aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération de ses collaborateurs.

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.

2. Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

- les impacts des activités du Groupe en matière de pollution

- les impacts des activités du Groupe en matière de gestion des déchets
- les impacts des activités du Groupe en matière d'utilisation durable des ressources
- les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques
- la protection de la biodiversité.

Compte tenu de la nature de ses activités, les conséquences de celles-ci sur la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable ne sont pas jugés pertinents.

Politique générale en matière environnementale

a) Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Activité Foncière :

L'ambition du Groupe Patrimoine & Commerce est de fournir à ses locataires des bâtiments à loyers modérés et à faibles charges.

Afin de déterminer les leviers de réduction de charges pour ses locataires, le Groupe Patrimoine & Commerce a fait réaliser par un cabinet indépendant un diagnostic énergétique de deux actifs commerciaux représentatifs au cours de l'année 2013. Ce diagnostic a permis de caractériser la performance énergétique des locaux, entre autres celle de l'enveloppe des bâtiments, ainsi que des équipements intérieurs (système de chauffage, éclairage, ...). Cette étude a permis d'étudier différents scénarii d'amélioration. Une des pistes d'amélioration concerne la mise en place d'un système de régulation et de programmation des systèmes de conditionnement d'air des locaux.

Activité Promotion :

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

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

A ce jour, près de 20 000 m² sont en cours de travaux sous certification BREEAM, avec pour ambition d'obtenir un niveau Bon ou Supérieur.

Au-delà de cette démarche, et selon les spécificités de chaque site, SEPRIC Promotion peut s'attarder sur des points plus précis.

Ainsi, sur le projet de Champagne-au-Mont-d'Or, un travail spécifique a été mené pour que celui-ci épouse au maximum la topographie particulière des lieux (terrain en forte pente), et pour conjuguer une exploitation commerciale idéale (accès clients de plain-pied) et une intégration au paysage (parkings en espalier reliant les deux niveaux de commerce).

Dans le même esprit, la révision du projet de Wittenheim a, entre autres, pour objet d'optimiser la balance déblais/remblais, en vue d'atténuer l'impact de mouvements de gros porteurs dans une zone commerciale très fréquentée.

En 2019, deux projets de restructuration/réhabilitation de site menés par Sépric l'ont conduit à valoriser deux sites commerciaux considérés comme « en friche » (Salaise-Sur-Sanne et Lempdes), notamment par le biais de traitements paysagés de ces sites.

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

Les salariés de l'activité de Promotion ont pour la plupart une formation initiale ou une expérience passée leur permettant d'appréhender facilement les enjeux du développement durable.

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. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont le Groupe Patrimoine & Commerce assure la construction ou la gestion est équipé de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Par ailleurs dans le cadre de ses activités de foncière, Patrimoine & Commerce, dans ses centres commerciaux, utilise exclusivement des produits pour le ménage et l'entretien des locaux respectueux de l'environnement.

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

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

Par ailleurs, SEPRIC Promotion privilégie des programmes de renouvellement urbain, majoritairement sur des terrains industriels, ce qui implique fréquemment un désamiantage et/ou une dépollution du site, tel que le chantier de KARANA à WITTENHEIM, où la présence d'une friche fortement polluée a nécessité un chantier important pour le désamiantage.

2.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe

Les activités hébergées dans les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement.

Les enjeux en matière de pollution concernent principalement à l'activité Promotion et dans une moindre mesure l'activité de foncière.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution

Activité de foncière :

Afin de réduire la pollution lumineuse (et en conséquence de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, le Groupe Patrimoine & Commerce a installé, sur l'ensemble des parkings dont il a la gestion, des systèmes d'horloges astronomiques avec programmeurs. Ces équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et le soir après 22 h.

Activité de promotion :

SEPRIC Promotion apporte un soin tout particulier à la maîtrise des émissions lumineuses de ses programmes. Ainsi les aires de stationnement sont éclairées à l'aide de mats équipés de LEDs, et les abords de bâtiments, et notamment les aires de livraison, sont équipés de sources lumineuses de type led, avec système de régulation de puissance et horloge, permettant une extinction programmée.

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

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

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

2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Etant donné le faible nombre de salariés travaillant pour le Groupe Patrimoine & Commerce, le volume de déchets générés par leur activité directe n'est pas significatif.

En revanche, SEPRIC Promotion ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier.

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

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

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

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

SEPRIC Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux. Dans cet esprit, sur le chantier de Champagne au Mont d'Or, en cours de consultation, une base de 25% de granulats recyclés minimum a été fixée, pour un objectif final de 50%.

Il peut également être rappelé que dans le cadre de la certification BREEAM, il est procédé à une 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.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments existants avant 1997, la réglementation oblige à rechercher la présence d'amiante, et à la retirer avant déconstruction. Ainsi, SEPRIC Promotion fait établir un Diagnostic de Repérage d'Amiante avant Démolition, par un Expert qualifié.

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

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.

2.3 Utilisation durable des ressources

Le Groupe Patrimoine & Commerce a pour ambition de fournir à ses clients des locaux à loyers modérés et présentant de faibles charges. Un des vecteurs de réduction des charges est la réduction de la consommation énergétique.

Dans ce cadre, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des actions d'évaluation de la performance énergétique de son patrimoine existant. Un diagnostic énergétique de deux actifs représentatifs du parc a été réalisé durant l'année 2013. Les conclusions de ce rapport montrent que les performances énergétiques des locaux sont relativement bonnes. Cela s'explique par la politique de gestion mise en place par le Groupe Patrimoine & Commerce visant à détenir un parc immobilier relativement récent. Ce rapport montre que des actions d'économies d'énergie sur les bâtiments existants sont cependant possibles, en intervenant notamment sur la régulation et la sensibilisation des usagers.

Lors de ses opérations de promotion immobilière, SEPRIC Promotion s'attache, quant à elle, à optimiser les consommations énergétiques des nouveaux locaux qu'elle conçoit.

Elle vise pour toute nouvelle opération des objectifs de performances énergétiques des enveloppes des bâtiments allant au-delà des seuils réglementaires, avec une amélioration minimum de 10 %.

Ainsi en 2019, sur les sites d'Echirolles Comboire (38) et d'Etrembières (74) Sépric a construit 2 bâtiments neufs en norme RT 2012, ayant pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements ;
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique ;
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Plus encore, dans le cadre de la certification BREEAM de ses programmes, SEPRIC Promotion vise une amélioration de près de 20%, en conseillant par exemple des choix d'aménagements et d'équipements performants aux preneurs, par le biais du « Cahier des Charges Environnemental » rédigé par le « BREEAM ASSESSOR ».

Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs

Ce reporting couvre les deux activités du Groupe Patrimoine & Commerce : l'activité de Promotion et l'activité de Foncière, cette dernière activité présentant une surface totale de bâtiment d'environ 500.000 m², détenue au 31 décembre 2019.

Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs réalisés.

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine, ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2019. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2018 et/ou 2019.

Surfaces de référence des bâtiments

Toutes les références à des surfaces sont exprimées en m².

Les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- Equipements de la maison,
- Equipements de la personne,
- Loisirs – cultures,
- Alimentaire,



- Beauté - santé.

Consommations d'eau

Afin d'appréhender les consommations d'eau et d'énergie de son patrimoine, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est appuyé sur un questionnaire envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2019, ainsi que sur la réalisation du diagnostic énergétique de deux sites représentatifs en 2013. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2018 et/ou 2019 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 20% (vs 23% en 2018) en pourcentage de surface et de 29% en pourcentage de locataires (vs 27% en 2018). La consommation totale des actifs ne peut être obtenue directement suite à l'envoi de ces questionnaires. Ainsi, la reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue à partir d'une estimation de consommation moyenne par m².

Consommations énergétiques

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique est de 16% (vs 28% en 2018) en pourcentage de surface et de 13% (vs 26% en 2018) en pourcentage de locataire. La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

Le questionnaire envoyé portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

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

Labélisation des bâtiments

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

L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Etre, Energie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Etude de site & 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, SEPRIC Promotion choisit d'investir tous les champs du développement durable. SEPRIC Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. SEPRIC Promotion insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

a) Les Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

Les consommations d'eau de la plupart des locataires sont relativement limitées du fait de leur activité. L'utilisation de l'eau se limite, d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans ces locaux. A partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante.

	31/12/18	31/12/19
Eau		
Taux de retour en surface	23%	20%
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² .an	0,2 m ³ /m ² .an
Consommation totale	105 000 m ³	117 000 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 SEPRIC Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces de végétaux paysagés constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols, afin de maîtriser ses consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel, lors d'épisodes plus secs.

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 les plus récents, SEPRIC Promotion doit prendre en compte notamment les problématiques de matériaux :

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

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

SEPRIC Promotion privilégie également le réemploi, dès que possible, des matières premières disponibles sur place, tel que cela est en usage dans les deux chantiers majeurs de SEPRIC : CHAMPAGNE et WITTENHEIM, que ce soit dans le remblaiement systématique à l'aide des déblais de fouilles, ou l'utilisation de matériaux issus des filières locales de recyclage des produits de démolition.

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 :

L'enquête réalisée auprès des locataires, ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 118 kWh/m²/an (vs 120 kWh/m²/an en 2018). Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 59,4 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 4 300 tonnes équivalent CO₂.

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

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

	31/12/18	31/12/19
Electricité		
Taux de retour en surface	28%	16%
Moyenne pondérée de la consommation	120 kWh/m ² .an	118 kWh/m ² .an
Consommation totale énergie finale	54,8 GWh/an	59,4 GWh/an
Emissions CO ₂ ⁽¹⁾	3 900 tonnes eq CO ₂	4 300 tonnes eq CO ₂

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

- Périmètre promotion :

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

Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par SEPRIC Promotion :

- Résistances thermiques des parois,
- Traitement des ponts thermiques,
- Protection solaire des baies vitrées,
- Isolation thermique des longrines,
- Adaptation des hauteurs de bâtiments et des volumes.

Le soin apporté à ces éléments permet de mettre à la disposition des futurs preneurs des locaux dont la performance thermique de l'enveloppe est a minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique existante.

Les projets les plus récents de SEPRIC Promotion visent même un niveau de performance supérieur de 20% aux seuils réglementaires.

Pour y parvenir et afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, SEPRIC Promotion accompagne les futurs preneurs, en leur conseillant des équipements performants dans le cadre du Cahier des Charges Environnemental, annexé au bail.

En 2019 Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux, comprenant notamment des traitements thermiques des bâtiments concernés tels que sur les sites de Salaise-Sur-Sanne (38) et Lempdes (63) avec deux restructurations de magasins.

- Maitrise du parc de véhicules et minimisation des rejets de carbone

Au fur et à mesure du renouvellement des véhicules du groupe, les véhicules proposés et sélectionnés sont de moins en moins polluants et l'utilisation de véhicules hybrides voire électriques est encouragée.

Ainsi la moyenne d'émission de CO2 des véhicules intégrés au parc automobile est de 108,5g/km et les véhicules sélectionnés sont par principe les moins polluants possible.

d) Utilisation des sols

Les locaux loués par le Groupe Patrimoine & Commerce accueillent essentiellement des activités commerciales, nécessitant, de fait, des surfaces de parking importantes. Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise, dès que possible, les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales. Environ 10 % des surfaces foncières sont occupés par des espaces verts. Sur 3 sites, des noues paysagères permettant l'infiltration des eaux de toiture dans le sol sont installées.

En outre, lors des phases de promotion, SEPRIC Promotion favorise au maximum les équipements permettant de limiter les effets d'imperméabilisation et de ruissellement des sols. Pour cela, selon les contraintes locales, les bassins de rétention ou des bassins d'infiltration sont installés

Lors de l'acquisition de nouveaux terrains en vue de la construction d'un bâtiment, et en cas de suspicion de pollution, des études de pollution des sols sont systématiquement effectuées, soit par le vendeur du terrain, soit par SEPRIC Promotion.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, SEPRIC Promotion s'engage dans la mise en œuvre de produits issus du recyclage, via des procédés respectueux de l'environnement. Le traitement des voiries et réseaux extérieurs en est un des exemples les plus marquants, avec une priorité donnée aux granulats issus du recyclage (béton concassé).

2.4 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

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

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

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

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

b) Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas considérées comme soumises aux aléas du changement climatique. SEPRIC Promotion, quant à elle, apporte un soin tout particulier aux choix des essences végétales de ses espaces

* Source : Bilan Carbone de l'ADEME v7.1

verts, en privilégiant des essences indigènes et surtout celles nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une meilleure préservation de la ressource en eau.

2.5 La Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par SEPRIC Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales.

De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité ont été réalisées. SEPRIC Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

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

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

Cela se traduit, sur les opérations en cours, par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces Vert ». 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.

3. Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable

3.1 Participer au développement territorial, économique et social

a) Favoriser l'emploi local et de développement régional

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

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO2 en raccourcissant au maximum les trajets domicile/travail de ces salariés.

En effet, le Groupe Patrimoine & Commerce loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Patrimoine & Commerce s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs, mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Patrimoine & Commerce a pour principe de faire appel, le plus largement possible, à des entreprises locales plutôt que de constituer une équipe spécialisée et centralisée qui interviendrait sur l'ensemble de ses actifs. Ainsi, à titre d'exemples :

- Sur les chantiers d'Etrembières (74) et de Salaise-sur-Sanne (38), Sepric a privilégié les entreprises situées dans un rayon de 80 km autour des sites.
- Sur le chantier d'Echirolles (38), les entreprises ont été recrutées dans un rayon de 60 km autour du site.

- Sur le chantier de Lempdes (63), les entreprises ont été recrutées sur Clermont Métropole dans un rayon de 30 km autour du site.

Par ailleurs, en réhabilitant les bâtiments commerciaux de Salaise-Sur-Sanne et Lempdes qui étaient en péril ou vide, Sépric a redynamisé ces sites et ainsi participé à la création d'une soixantaine d'emplois sur ces deux sites. Sur 2019 en y ajoutant les deux nouveaux sites d'Echirrolles et d'Etrembières, c'est ainsi plus de 80 emplois nouveaux qui ont été générés par les locataires des nouveaux projets de Patrimoine & Commerce.

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.

3.2 Organiser le dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par les activités du Groupe

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

- Ses locataires et fournisseurs pour l'activité Foncière,
- Les riverains des chantiers, les collectivités locales, ainsi que les fournisseurs pour l'activité Promotion.

En outre, pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note 31 de l'annexe sur les comptes consolidés « Transaction avec les parties liées ».

3.3 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

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, SEPRIC Promotion intervient en tant que Maître d'Ouvrage initiant le projet immobilier, et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

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

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 visant l'obtention d'une labélisation environnementale, SEPRIC Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable.

Cette compétence est en effet indispensable, afin de s'assurer que pour toutes les étapes de la réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, SEPRIC Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur la solidité financière, ainsi que sur des références qualitatives, gage de confiance.

Cette confiance s'appuie notamment sur l'engagement contractuel des entreprises à faire agréer leurs sous-traitants, détaillant ainsi le contrat de sous-traitance. SEPRIC Promotion, paie également en direct les sous-traitants s'assurant ainsi de leur juste rémunération.

Par ailleurs, SEPRIC Promotion s'attache dans le cadre de ses contrats de sous-traitance à obtenir l'engagement écrit de ses sous-traitants au respect des dispositions légales du droit français en la matière et notamment des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé.

3.4 Loyauté des pratiques

a) Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Patrimoine & Commerce s'engage dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend dès manifestation d'influence mineure qui pourrait se traduire, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Patrimoine & Commerce.

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

- Analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut par exemple penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché.
- sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : au cours de l'année 2019, l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont reçu une formation Sapin 2 portant sur l'exposition aux risques corruption et le déploiement du dispositif Sapin 2,
- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un Appel d'Offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

b) Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués, ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Patrimoine & Commerce se conforme à la réglementation en vigueur.



VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir

Patrimoine & Commerce reste plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires.

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants :

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

*

* *

Nous vous précisons, enfin, que certains points sans objet ne sont pas traités dans le présent rapport ou ne font pas l'objet d'un rapport spécial :

- Les obligations de conservation des titres pour les dirigeants bénéficiaires d'option de souscription d'achat d'actions,
- Les injonctions ou sanctions prononcées par l'Autorité de la Concurrence à l'encontre de la Société,
- La gestion collective visée à l'article L.225-102 du code de commerce,
- L'aliénation d'actions en vue de la régularisation de participations croisées,
- La mention des succursales existantes,
- Le montant des prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant,
- Les informations liées à une installation classée « Seveso seuil haut ».

La description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société/les entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, est intégrée dans le Document d'Enregistrement Universel (titre 4).

L'état des cautionnements, avals et garanties donnés par la société et l'état des suretés consenties par elle, figurent également au Document d'Enregistrement Universel (titre 6 – paragraphe 5.12).

*

*

*

Votre Gérance vous invite, après lecture des rapports présentés par vos commissaires aux comptes et le Conseil de surveillance, à adopter les résolutions qu'elle soumet à votre vote.

La Gérance

