

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

incluant le Rapport
financier annuel

La foncière spécialiste
des Retail
parks low cost
en France



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.groupeduval.com

SOMMAIRE

MESSAGE D'ÉRIC DUVAL	2		
PRÉSENTATION	3		
1 PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ	9		
1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ	10		
1.2 FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	13		
1.3 CHIFFRES CLÉS	15		
1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2020	17		
1.5 TENDANCES	17		
2 REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ	19		
2.1 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20		
2.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	26		
2.3 STRUCTURE DU BILAN	28		
2.4 FLUX DE TRÉSORERIE	33		
2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020	33		
2.6 PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	33		
3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	35		
3.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	36		
3.2 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	41		
3.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	42		
3.4 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	42		
3.5 INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	43		
3.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	43		
4 FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES	45		
4.1 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ	46		
4.2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES	47		
5 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	55		
5.1 INTRODUCTION	56		
5.2 ÉTATS FINANCIERS	57		
5.3 NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	60		
5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	65		
5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	70		
5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL	71		
5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	71		
5.8 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	72		
5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	87		
6 COMPTES SOCIAUX ANNUELS	91		
6.1 COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	92		
6.2 FAITS SIGNIFICATIFS	93		
6.3 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	94		
6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	96		
6.5 ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	97		
6.6 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	103		
6.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	104		
7 ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL	107		
7.1 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	108		
7.2 DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	110		
7.3 CAPITAL SOCIAL	111		
7.4 PACTES D'ACTIONNAIRES	114		
7.5 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	114		
8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	115		
8.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	116		
8.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	118		
8.3 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	120		
8.4 CONTRATS IMPORTANTS	120		
8.5 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	120		
8.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	120		
8.7 DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	120		
8.8 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES	121		
8.9 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	121		
8.10 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	121		
9 RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE	123		
9.1 INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL	125		
9.2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	126		
9.3 ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	133		
10 RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE	135		
10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	136		
10.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	174		
10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	176		
10.4 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	185		
10.5 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	188		

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

incluant le Rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 2 mars 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel (URD) sont disponibles sans frais auprès de la société Patrimoine & Commerce, et sur son site Internet (www.patrimoine-commerce.com), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org). En application du règlement (UE) n° 2017/1129 de la Commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020 et clos le 31 décembre 2020, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 mars 2021 ; et
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce relatifs à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 et clos le 31 décembre 2019, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de Patrimoine & Commerce déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 mars 2020.

MESSAGE D'ÉRIC DUVAL



“ Le Groupe Patrimoine & Commerce délivre des Résultats annuels robustes pour l'exercice 2020 dans un contexte de crise sanitaire et économique sans précédent. Nous démontrons ainsi la résilience de notre modèle de développement fondé des relations pérennes avec les enseignes nationales et notre positionnement de première foncière cotée de retail parks low cost en France. ”

Éric Duval

Nous accompagnons depuis 10 ans le développement quotidien des enseignes. Nos équipes interagissent au plus proche des leurs.

Ce sont ces relations privilégiées qui nous ont conduits à accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes. Cette même proximité nous a permis de négocier avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.).

Notre stratégie résiliente repose à la fois sur la maîtrise prudente des risques et la valorisation permanente des actifs tout en intégrant le développement durable en son cœur, conciliant les exigences d'excellence opérationnelle et de performances environnementale, sociétale et sociale.

Nos retail parks ont démontré pendant cette crise sanitaire qu'ils sont le format de commerce de détail le plus performant

connaissant d'ailleurs une reprise rapide et importante, avec une forte fréquentation suite au premier confinement.

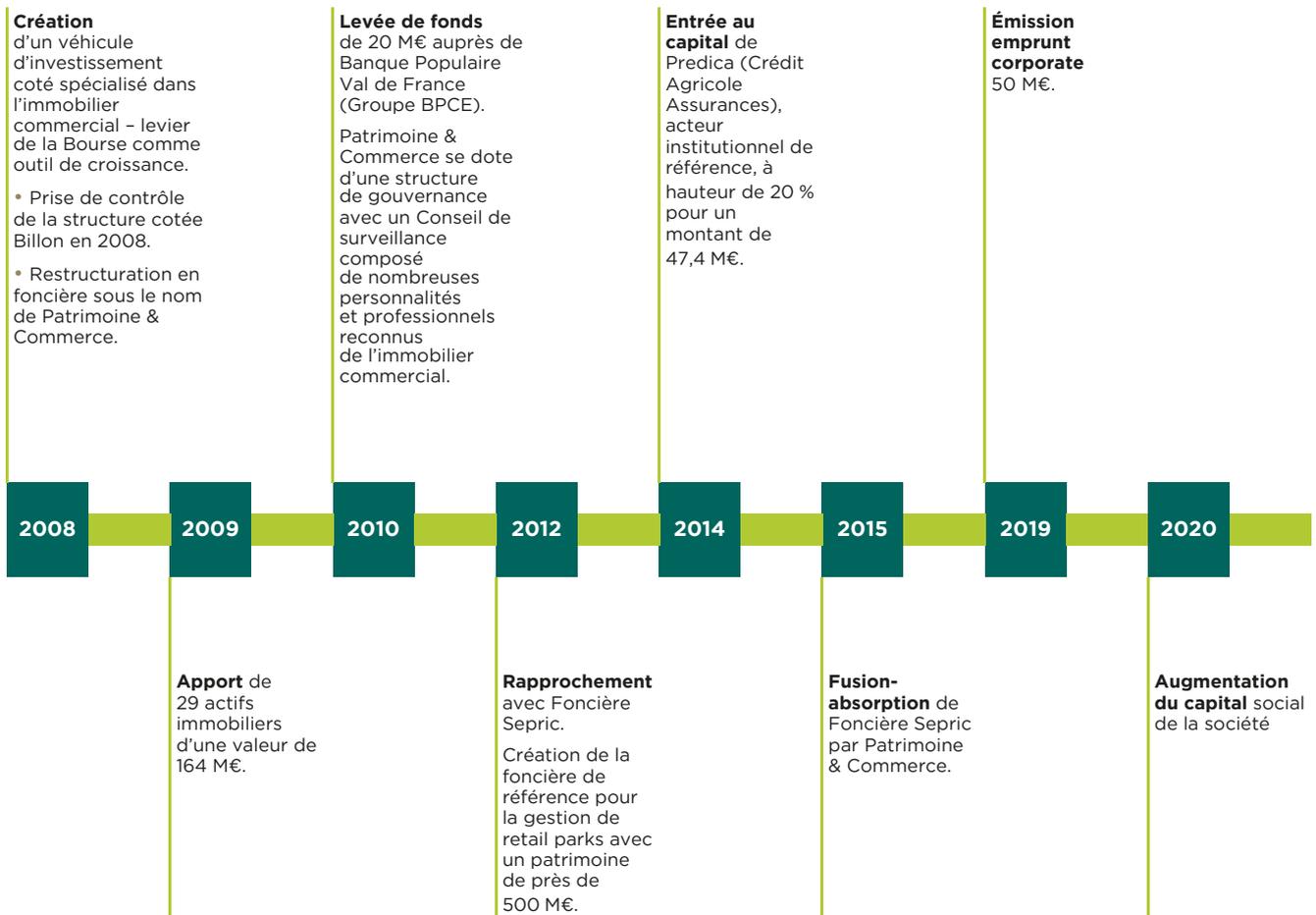
Ils constituent la réponse idéale au besoin des consommateurs de faire leurs achats en limitant l'exposition aux risques. Ils ont été rassurés par la possibilité d'arriver en voiture individuelle sur un parking extérieur gratuit offrant un accès direct à des magasins de grandes surfaces commerciales avec une faible densité de clients.

Pour les enseignes, cette crise a été la confirmation de la résilience de notre modèle fondé sur des retail parks dont les emplacements stratégiques pratiques au cœur des territoires constituent la réponse idéale aux contraintes sanitaires (gestion des flux, click & collect) tout en leur offrant une visibilité très forte.

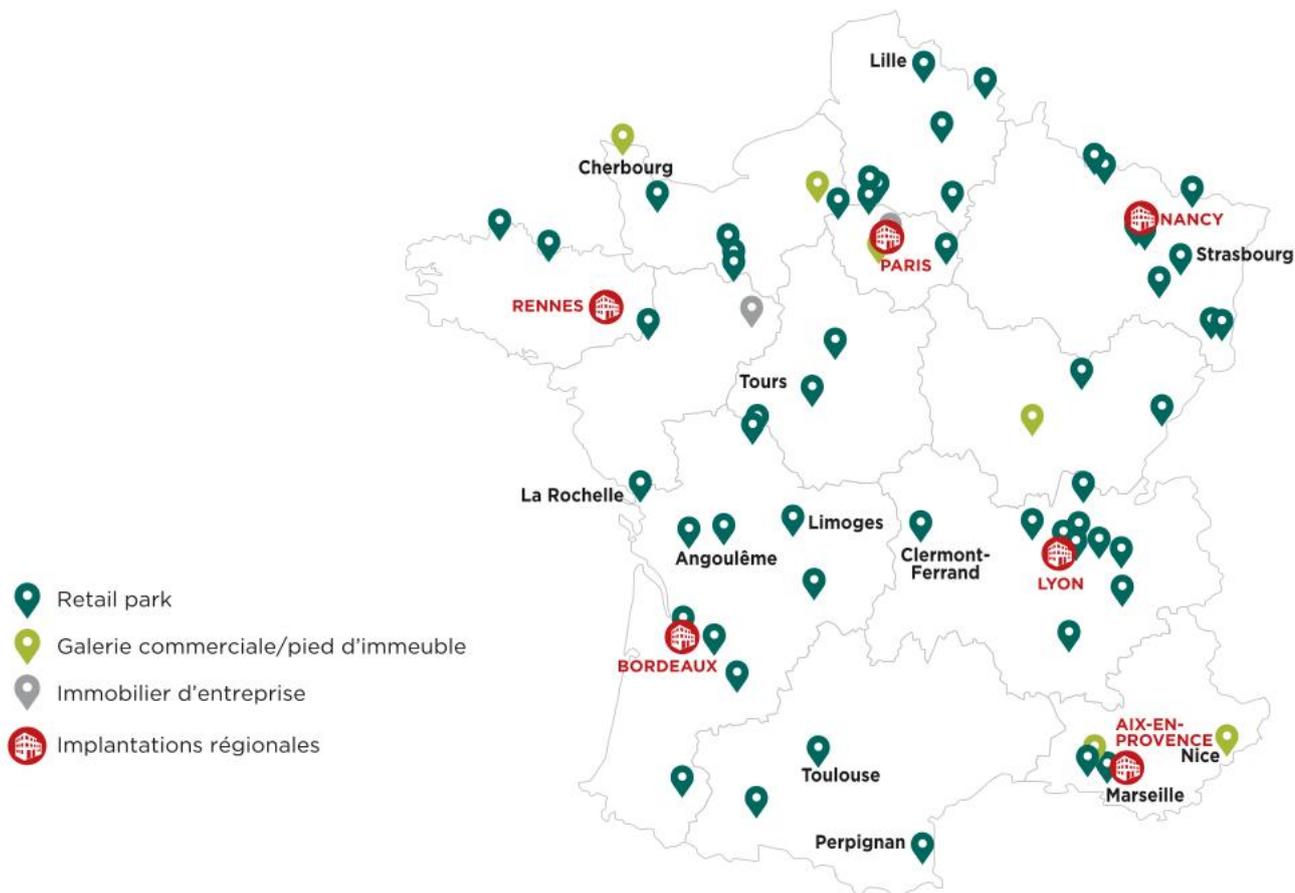
Éric Duval

PRÉSENTATION DE **PATRIMOINE & COMMERCE**

Historique



La première foncière de retail parks low cost en France



Un acteur de taille critique



72
ACTIFS



804 M€
DE PATRIMOINE ⁽¹⁾



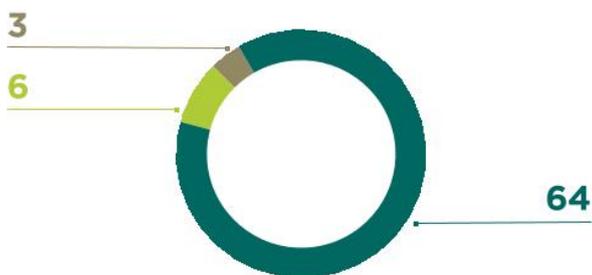
494 000 m²

(1) Valorisation des immeubles hors droits.

7,2 %

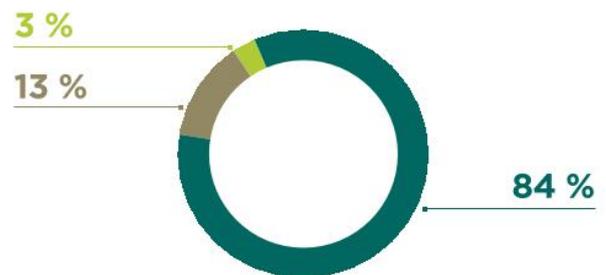
DE TAUX DE CAPITALISATION

RÉPARTITION DU PATRIMOINE ⁽¹⁾



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

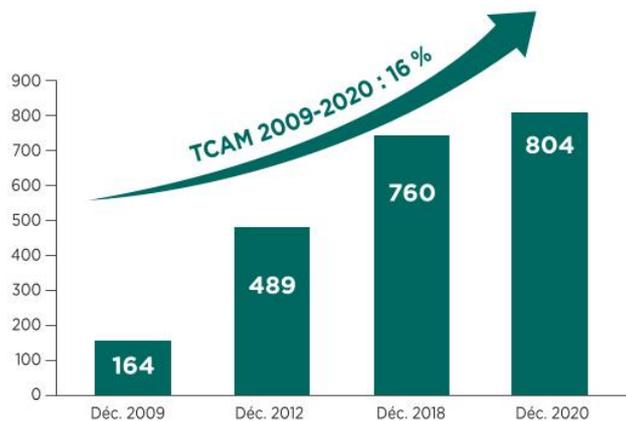
RÉPARTITION DES SURFACES



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

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE EN MILLIONS D'EUROS



(1) Valorisation des immeubles hors droit.

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

LOYERS BRUTS

45,8 M€
(- 0,7 % vs 2019)

LOYERS NETS

43,0 M€
(+ 0,4 % vs 2019)

EBITDA NORMATIF

39,2 M€
(+ 2,4 % vs 2019)

FFO

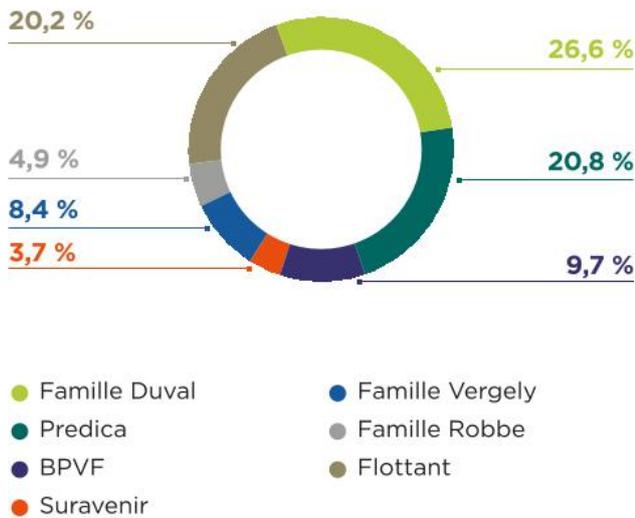
30,1 M€
(+ 7,0 % vs 2019)

FFO/ACTION

2,05 €
(+ 0,4 % vs 2019)

Une SIIC cotée sur Euronext Paris

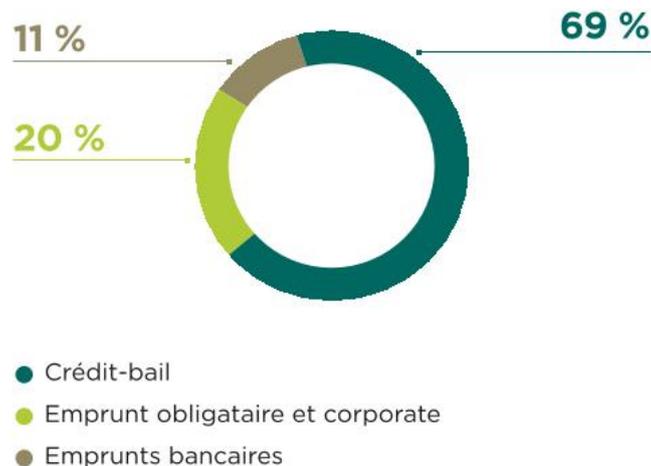
RÉPARTITION DU CAPITAL au 31 décembre 2020



DIVIDENDE ET RENDEMENT



RÉPARTITION DE LA DETTE au 31 décembre 2020



25,7 €
ANR PAR ACTION



100 %
DU PATRIMOINE SIIC



46,8 %
DE RATIO D'ENDETTEMENT (LTV)

1

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ	10
1.1.1 Activité	10
1.1.2 Patrimoine immobilier	10
1.1.3 Organisation opérationnelle	11
1.1.4 Organigramme	12
1.2 FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	13
1.2.1 Activité de la Société	13
1.2.2 Activité patrimoniale	14
1.2.3 Activité locative	14
1.3 CHIFFRES CLÉS	15
1.3.1 Bilan simplifié	15
1.3.2 Endettement net retraité	15
1.3.3 Compte de résultat simplifié et évolution des loyers	16
1.3.4 Tableau de flux de trésorerie simplifié	16
1.3.5 Ratios et indicateurs financiers	16
1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020	17
1.5 TENDANCES	17
1.5.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	17
1.5.2 Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société	17
1.5.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	18

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

1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

1.1.1 Activité

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

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

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

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

Patrimoine & Commerce maintient ses objectifs :

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

1.1.2 Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 494 000 m² pour une valeur de 787,4 millions d'euros.

Les actifs de commerces en exploitation représentent 93,3 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 734,7 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, 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.) et discount (Stokomani, Foir'Fouille, Leader Price, Action, Aldi, Centrako, Gifi, etc.).

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers et des projets de promotion en développement) représentent une valeur de 37,4 millions d'euros, soit 4,7 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

Les actifs de bureaux et activités représentent une valeur de 15,4 millions d'euros, soit 2,0 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/20
Actifs en exploitation	743 426
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	37 365
Immeubles de placement	780 791
Actifs en exploitation	6 641
Actifs en cours de construction	-
Actifs destinés à être cédés	6 641
Total	787 432
Actifs en exploitation	750 067
Actifs en cours de construction	37 365
Total	787 432

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

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

1.1.3 Organisation opérationnelle

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

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

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

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

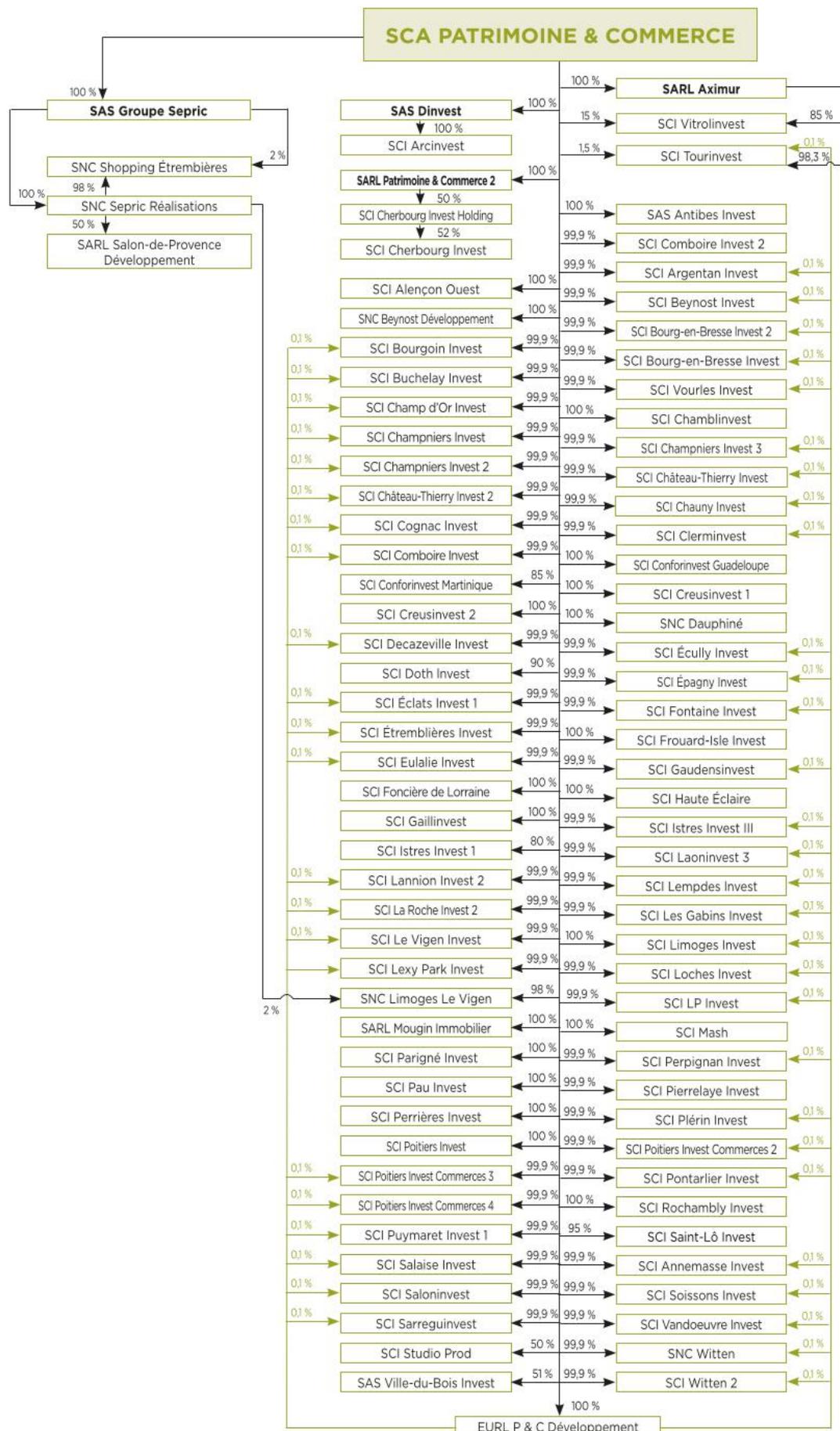
Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du présent document, de 15 membres dont 12 indépendants.

Le Conseil de surveillance a créé en son sein trois Comités : le Comité d'audit, le Comité d'investissement et le Comité des rémunérations (voir paragraphe 10.3).

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

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

1.1.4 Organigramme



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

1.2 FAITS MARQUANTS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

1.2.1 Activité de la Société

1.2.1.1 Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a acquis et livré un actif loué aux enseignes But et Burger King à Arçonnay (72) pour un investissement total de 4,8 millions d'euros.

En parallèle, le Groupe a racheté, le 17 avril 2020, 7 % des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 milliers d'euros, ce qui porte la détention du Groupe à 100 % du capital de la société et 30 % en date du 15 septembre 2020 des parts de la société Istres 1, détenues par un actionnaire minoritaire, pour un montant de 2,6 millions d'euros.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 7,7 millions d'euros.

1.2.1.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a cédé cinq actifs non stratégiques à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises :

- l'actif monolocataire de Pierrelaye (95), cédé le 30 janvier 2020 ;
- la galerie marchande de La Petite Arche à Tours (37), cédés le 18 mars 2020 ;
- l'actif d'Épinal (88) composé de quatre cellules, cédé le 26 mars 2020 ;
- l'actif monolocataire de Thionville (57), cédé le 27 mars 2020 après réalisation de travaux de désamiantage ; et
- l'actif de Forbach (57), composé de deux cellules, cédé le 10 septembre 2020.

Le montant total de ces cessions s'élève à 8,2 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

1.2.1.3 Secteur exonéré SIIC

Au 31 décembre 2020, l'ensemble du portefeuille immobilier intègre le périmètre SIIC.

1.2.1.4 Opérations sur le capital de la Société

a) Programme de rachat d'actions lancé 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'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 27 septembre 2019.

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

b) Lancement d'un programme de rachat d'actions en mai 2020

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,4 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 4 mai 2020 et a été prolongé par un avenant en date du 24 décembre 2020.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 28 avril 2020 et prolongée le 24 décembre 2020.

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

c) Augmentation du capital social de la société

La gérance, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte du 17 juin 2020, dans sa quatrième résolution a décidé le 22 juillet 2020 d'augmenter le capital social de la société en le portant à 148 338 530 € l'article 6 des statuts de la société a été modifié en conséquence.

1.2.1.5 Crise sanitaire de la Covid-19

La France a été touchée comme l'ensemble des pays du monde par une crise sanitaire sans précédent durant le premier semestre 2020. Cela s'est traduit notamment par des restrictions d'ouvertures des commerces aux seuls commerces dits « essentiels » durant deux périodes de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020 puis du 30 octobre au 28 novembre 2020.

Patrimoine & Commerce, première foncière de retail park low cost, a donc fortement été impactée et en gardant certains sites ouverts, a joué un rôle essentiel auprès de la population. L'ensemble des équipes ont été mobilisées afin de garantir une protection sanitaire et financière au service de leurs clients et partenaires.

Mesures prises

- **Accompagnement des enseignes** : afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, Patrimoine & Commerce a décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture. Il a été décidé d'inclure également les enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. À la suite de l'annonce du second confinement, Patrimoine & Commerce a décidé, conformément aux recommandations des fédérations de bailleurs, d'accorder une franchise de loyer pour le mois de novembre, en complément des franchises déjà octroyées, et ce pour tous les commerces fermés administrativement. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 31 décembre 2020, quelques négociations se poursuivent.

- **Maîtrise des frais généraux** : le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.
- **Négociations avec les partenaires bancaires** : Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires et ses crédits-bails afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

Impacts au 31 décembre 2020

- **Loyers nets/créances clients** : les franchises accordées au 31 décembre 2020 s'élèvent à 5,4 millions d'euros et sont comptablement étalées sur la durée ferme résiduelle du bail et l'impact résultat des franchises Covid comptabilisées dans les revenus locatifs atteint 2,1 millions d'euros. Le niveau des créances clients dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 reflète notamment l'étalement des franchises accordées aux locataires. A la date de publication de ce document, le Groupe affiche un taux de recouvrement proche de 96 % sur les loyers et les charges quittancés au titre de l'année 2020.
- **Structure financière et liquidité** : la crise sanitaire met en lumière la résilience du modèle financier de Patrimoine & Commerce. En effet, la liquidité du Groupe a été renforcé (66 millions d'euros de trésorerie au 31 décembre 2020 vs 38 millions d'euros au 31 décembre 2019) durant la crise sanitaire. Le ratio LTV (endettement financier net divisé par la valeur de marché des immeubles) est en amélioration de près de 150 pb pour atteindre 46,8 %, largement en dessous des covenants bancaires. Les reports d'échéances de financement consentis à la Société sur l'année 2020 représentent près de 15,0 millions d'euros. Enfin, le Groupe a décidé de ne pas modifier le montant du dividende mais de proposer l'option pour son paiement en actions nouvelles. L'Assemblée générale, qui s'est tenue le 17 juin 2020, a approuvé le versement du dividende de 1,25 € par action. L'option pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires et souscrite à hauteur de 79,3 %, renforçant ainsi les capitaux propres de 13,7 millions d'euros et témoignant de la confiance des actionnaires.
- **Valeurs des immeubles de placement** : la valeur des immeubles de placement du Groupe est en baisse de - 10,2 millions d'euros, soit - 1,3 %. Cette variation s'explique notamment par une variation négative de la juste valeur de 9,7 millions d'euros, compensée par des capex, la livraison d'une opération à Arconnay et des immeubles en cours de construction.
- **Dispositif d'accompagnement par l'Etat** : l'Etat a annoncé un crédit d'impôt de 50 % des franchises de loyer accordées sur novembre et plafonné à 50 % du loyer mensuel pour les entreprises de moins de 250 salariés et à 33 % pour les entreprises entre 250 et 5 000 salariés. A fin 2020, le crédit d'impôt s'élève, pour le Groupe, à un produit de 0,7 million d'euros.

1.2.2 Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2020 ont été les suivants :

1.2.2.1 Acquisitions et projets

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

- l'acquisition le 17 avril 2020 de titres de participation de la SCI Perrières Invest, détenus par un associé minoritaire, pour un montant de 251 milliers d'euros, soit 7 % des parts de la société. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres et porte la détention du Groupe à 100 % de la société. Cet actif est loué à des enseignes nationales : Action, Afflelou, Litrimarché, Maisons du Monde et Mondovelo ;
- un actif à Arconnay (72) dont la livraison a eu lieu le 25 mai 2020. L'opération comprend trois cellules d'un total de 4 989 m² dont deux sont louées aux enseignes But et Burger King. La dernière cellule est en cours de commercialisation et le taux d'occupation de l'actif ressort à 87 %. Cette acquisition génère un loyer annuel de 0,4 million d'euros pour un investissement total de 4,8 millions d'euros, soit un rendement de 8,0 % ; et
- le rachat par la SCA Patrimoine & Commerce le 15 septembre 2020 de 30% du capital d'Istres Invest 1 pour 2,6 millions d'euros portant la détention du Groupe à 80 % de la société. Une option d'achat pour les 20 % restants a été contracté par le Groupe pour 1,7 millions d'euros. Cette option sera levée en 2021. Cette opération a été financée par un emprunt hypothécaire de 6,9 millions d'euros.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 7,7 millions d'euros.

1.2.2.2 Cessions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions des actifs de Pierrelaye (95), Tours (37), Épinal (88), Thionville (57) et Forbach (57) pour un montant de 8,2 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises.

1.2.3 Activité locative

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover faible aux alentours de 2,0 % au global : 1,7 % pour les centres commerciaux et 2,0 % pour les retail parks.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 93 % sur la base des loyers.

1.3 CHIFFRES CLÉS

Le présent paragraphe présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2020 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2019 (12 mois).

Les comptes consolidés annuels de la Société au 31 décembre 2020 figurent au paragraphe 5 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés y afférent au paragraphe 5.9.

1.3.1 Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	780 791	791 003
Impôts différés actifs et passifs	(14)	(99)
Endettement net retraité ⁽²⁾	(370 748)	(387 845)
Autres (net)	(10 773)	(14 343)
Minoritaires	(17 702)	(19 852)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	381 552	368 864
Capitaux propres	399 254	388 716

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

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

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

1.3.2 Endettement net retraité

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	42 418	42 418
Emprunts bancaires	354 719	337 221
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	47 312	53 799
Passifs locatifs	673	740
Intérêts courus	1 486	911
Instruments de couverture (juste valeur)	2 385	2 938
Trésorerie et découverts bancaires	(66 090)	(38 076)
Comptes courants actifs et passifs	(11 188)	(12 455)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	(1 500)	(1 500)
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	532	1 850
TOTAL	370 748	387 845

(1) Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (1,5 million d'euros au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019).

1.3.3 Compte de résultat simplifié et évolution des loyers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19	Var. vs 31/12/19
Revenus locatifs	45 898	46 259	(361)
Charges nettes sur immeubles	(2 878)	(3 411)	533
Loyers nets	43 020	42 848	172
Charges d'exploitation	(5 045)	(1 556)	(3 489)
Résultat opérationnel courant	37 975	41 292	(3 317)
Autres produits et charges opérationnels	(476)	(199)	(278)
Variation de juste valeur des immeubles	(9 660)	(3 836)	(5 824)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(609)	(2 648)	2 039
Résultat opérationnel	27 230	34 609	(7 380)
Résultat financier	(8 311)	(10 050)	1 739
Impôts sur les résultats	489	(959)	1 448
Résultat net	19 408	23 600	(4 193)
dont part du Groupe	17 790	25 690	(7 901)

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2019 - 12 mois	46 125	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	2 037	n.a
Impact des cessions d'actifs	(457)	n.a
Impact des restructurations	43	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	135	0,4 %
Impact des franchises Covid-19	(2 097)	n.a
31/12/2020 - 12 mois	45 786	- 0,7 %

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

1.3.4 Tableau de flux de trésorerie simplifié

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	37 286	39 800
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	(4 037)	4 729
Flux net de trésorerie généré par l'activité	33 249	44 529
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(20)	(47 605)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(5 217)	12 342
Variation de trésorerie	28 012	9 266
Trésorerie d'ouverture	38 078	28 812
Trésorerie de clôture	66 090	38 078
Variation de trésorerie	28 012	9 266

1.3.5 Ratios et indicateurs financiers

	31/12/20	31/12/19
Ratio de Loan To Value ⁽¹⁾	46,8 %	48,2 %
ANR hors droits par action (en euros) ⁽²⁾	25,94	26,71
Ratio ICR ⁽³⁾	4,20	4,08
Taux d'occupation ⁽⁴⁾	93 %	94 %

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

(2) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'action dilué au 31 décembre 2020.

(3) L'ICR (« interest coverage ratio ») est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant.

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

1.4 PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA SOCIÉTÉ EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020

Aucun investissement significatif n'est à mentionner.

1.5 TENDANCES

1.5.1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Patrimoine & Commerce n'a pas connu de variation significative de son activité depuis le 31 décembre 2020.

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

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

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

Les facteurs économiques peuvent être maîtrisés de plusieurs manières :

- Le passage progressif de l'indexation des loyers de l'indice du coût de la construction (ICC) à l'indice des loyers commerciaux (ILC) a engendré des variations plus mesurées de l'indexation des loyers. En effet, l'ILC est un indice composite dont les variations sont beaucoup moins fluctuantes que l'ICC.
- L'activité de Patrimoine & Commerce est étroitement corrélée à la consommation. Pour encadrer ce risque potentiel, la Société s'attache à diversifier géographiquement ses actifs, à ne pas avoir de locataires dominants dans son parc, ainsi qu'à ne pas être trop exposée à un secteur économique. Ainsi aucun locataire ne représente plus de 3,1 % des loyers de la Société.
- Dans l'activité des foncières, la gestion de la dette est prépondérante. Patrimoine & Commerce, a fait le choix de structurer majoritairement son endettement sur des emprunts longs, à taux fixes (ou variables couverts) et avec amortissement sur la durée du crédit. Par ailleurs, le niveau d'endettement de la Société a été maintenu à un niveau raisonnable, inférieur à 50 %, par rapport à la valeur de ses actifs.
- La gouvernance peut également influencer sur la stratégie de la Société. En la matière, Patrimoine & Commerce s'est dotée de tous les organes nécessaires au bon fonctionnement de la Société avec l'existence d'un Comité d'audit, d'un Comité des rémunérations et d'un Comité d'investissement. Ces trois Comités sont présidés par des membres indépendants du Conseil de surveillance.

(ii) Effets de marché

En raison de la conjoncture économique, quelques renégociations de loyers sont en cours.

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

C'est ainsi que le taux d'occupation foncier historiquement élevé est à 93 % au 31 décembre 2020, dans une conjoncture difficile.

Enfin, la constitution même du portefeuille basée sur deux piliers de consommation distincts renforce la pérennité de sa structure : 89 % des actifs sont des commerces périurbains sur des sites établis proposant une offre « low-cost ». Les consommateurs y cherchent avant tout des prix bas et ce mode de consommation tend à se développer sur tout le territoire.

L'autre segment du marché (11 % des actifs) répond à la démarche de proximité et est constitué de galeries. La population concernée possède un pouvoir d'achat supérieur à celle qui se dirige vers le « low-cost » et ne répond pas aux mêmes critères de commercialité.

En conclusion, compte tenu des qualités intrinsèques de son patrimoine, de l'encadrement professionnel des risques conjoncturels ou immobiliers, et de la qualité de sa gouvernance, la Société n'anticipe pas de modification profonde de ses paramètres de marché ou de sa stratégie au cours de l'exercice 2021.

(iii) Effets de la crise sanitaire

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire sans précédent liée à la Covid-19 ayant impacté le monde entier, et notamment la France. Cette crise sanitaire s'est traduite en France par d'importantes restrictions de circulation de la population, et notamment par une période de confinement généralisé du 17 mars au 11 mai 2020 suivi d'une seconde du 30 octobre au 28 novembre 2020, au cours desquelles les autorités ont également imposé des restrictions d'ouvertures des commerces, permettant aux seuls commerces catégorisés comme « essentiels » d'ouvrir durant les périodes de confinement. Les activités de Patrimoine & Commerce, 1^{er} foncière de retail park low cost, ont fortement été impactées par cette crise sanitaire. La crise sanitaire a des effets aggravant sur certains des principaux risques préalablement identifiés par la Société.

Il est également à noter que les effets de la crise sanitaire de la Covid-19 sur les principaux facteurs de risques à long terme sont difficilement appréhendables et quantifiables compte tenu des incertitudes qui demeurent au jour du présent rapport sur l'ampleur aussi bien que la durée et les conséquences de la crise sanitaire toujours en cours à la date du présent rapport.

Toutes les équipes et notamment celles de Groupe Duval qui assure la gestion locative et immobilière des actifs, s'assurent du respect de l'ensemble des préconisations gouvernementales nécessaires pour lutter contre la propagation de la Covid-19 et assurer la sécurité des locataires, de ses collaborateurs et des visiteurs et riverains de ses actifs.

Afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, il a été décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture et ce, également en faveur des enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. À la suite de l'annonce du second confinement, Patrimoine & Commerce a décidé, conformément aux recommandations des fédérations de bailleurs, d'accorder une franchise de loyer pour le mois de novembre, en complément des franchises déjà octroyées, et ce pour tous les commerces fermés administrativement. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque

enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 31 décembre 2020, les négociations se poursuivent.

Le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.

Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

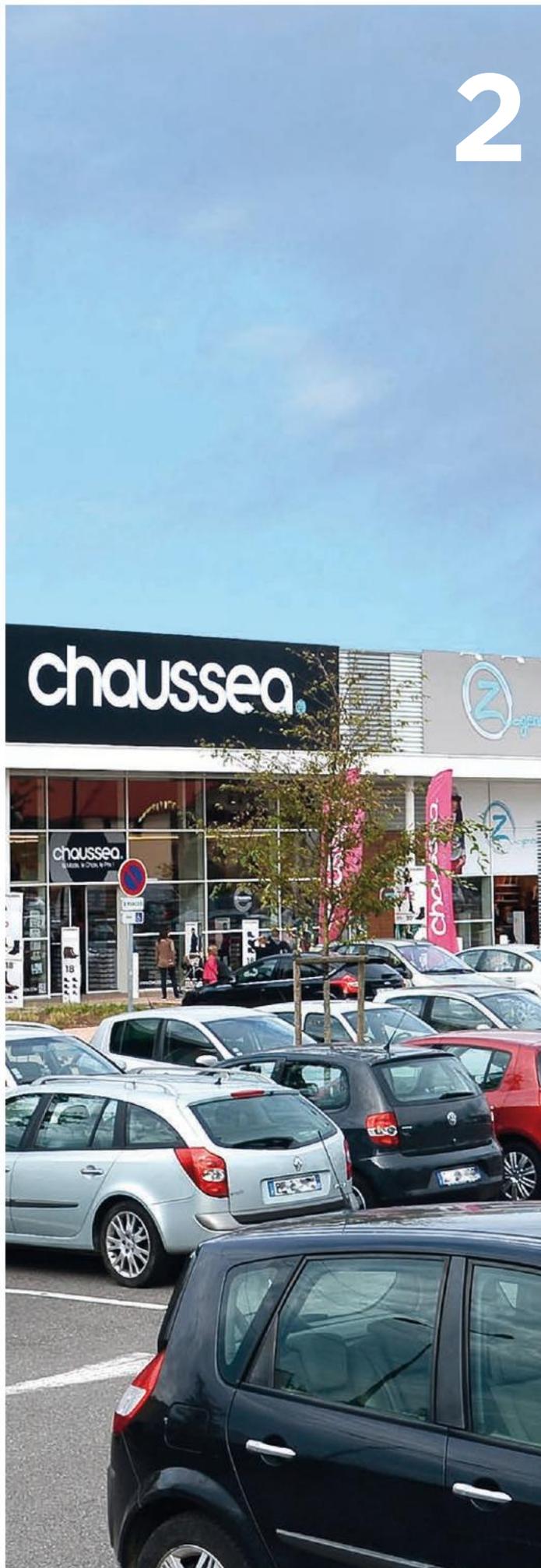
1.5.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

2

REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

2.1 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES	20
2.1.1 Description du Groupe	20
2.1.2 Filiales et sous-holding	20
2.1.3 Filiales immobilières	20
2.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS	26
2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets	26
2.2.2 Charges de structure	27
2.2.3 Résultat opérationnel	27
2.2.4 Résultat financier	27
2.2.5 Impôt	27
2.2.6 Résultat net	27
2.2.7 Résultat net récurrent	28
2.3 STRUCTURE DU BILAN	28
2.3.1 Actif net réévalué	28
2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille	29
2.3.3 Endettement financier	30
2.3.4 Sources de financement attendues	33
2.3.5 Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	33
2.4 FLUX DE TRÉSORERIE	33
2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020	33
2.6 PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE	33



2.1 ACTIVITÉS DES PRINCIPALES FILIALES

2.1.1 Description du Groupe

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 93 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 83 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) ;
 - 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations, SNC Shopping Étrembières et SARL Salon de Provence Développement).

Les SCI Semécourt Invest, Anthy Invest et Chaloninvest ont changé de dénomination sociale en 2020. Elles se nomment respectivement Annemasse Invest, Comboire Invest 2 et Vourles Invest.

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 2020.

2.1.2 Filiales et sous-holding

SARL AXIMUR

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

SAS DINVEST

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

SARL P & C DÉVELOPPEMENT

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

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

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

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

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

SAS GROUPE SEPRIC

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

2.1.3 Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

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

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

SCI ANNEMASSE INVEST

La société Annemasse Invest a été créée (anciennement Semecourt Invest) en vue d'accueillir un retail park à Annemasse (74).

SAS ANTIBES INVEST

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

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

SCI ARCINVEST

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

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

SCI ARGENTAN INVEST

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

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

SCI BEYNOST INVEST

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

SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT

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

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

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

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

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

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

SCI BOURGOIN INVEST

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

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

SCI BUCHELAY INVEST

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

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

SCI 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.

SCI CHAMPNIERS INVEST

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

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

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

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

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

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

SCI CHAMBLINVEST

La société Chamblinvest donne en location quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments. L'ensemble est

situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ».

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

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

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

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

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

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

SCI CHAUNY INVEST

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

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

SCI CHERBOURG INVEST

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

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

SCI CLERMINVEST

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

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

SCI COGNAC INVEST

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

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

SCI COMBOIRE INVEST

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

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

SCI COMBOIRE INVEST 2

La société Comboire Invest 2 a été créée (anciennement Anthy Invest) en vue d'accueillir un retail park à Échirolles (38).

SCI CONFORINVEST GUADELOUPE

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

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

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

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

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

SCI CREUSINVEST

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

SCI CREUSINVEST 2

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

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

SNC DAUPHINE

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

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

SCI DECAZEVILLE INVEST

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

SCI DOTH INVEST

La SCI Doth Invest donne en location un immeuble à usage de bureaux de 3 000 m², situé aux Abymes au nord de Pointe-à-Pitre en Guadeloupe (971). La CPAM Guadeloupe a levé son option d'achat de l'actif prévue au bail. La cession de l'actif est attendue en 2021.

SCI ÉCLATS INVEST 1

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

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

SCI ÉCULLY INVEST

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

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

SCI ÉPAGNY INVEST

La SCI Épagny 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'Épagny (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'Épagny (74). Le retail park est composé d'un bâtiment commercial de six cellules entièrement louées au travers de baux commerciaux de 9 ans à des enseignes nationales.

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

SCI ÉTREMBIÈRES INVEST

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

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

SCI EULALIE INVEST

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

SCI FONCIÈRE DE LORRAINE

Les locaux d'Épinal ont été cédés sur l'exercice 2020. Hormis cette cession, la société Foncière de Lorraine possède un actif à Frouard (54).

SCI FONTAINE INVEST

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

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

SCI FROUARD-ISLE INVEST

La société Frouard-Isle Invest détient un local commercial de 700 m² situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy. Les quatre locaux commerciaux (2 000 m²) situés à L'Isle-Adam (95), dans la zone du centre commercial Carrefour « Grand Val » ont été cédés en cours d'année 2019.

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

SCI GAILLINVEST

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

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

SCI GAUDENS INVEST

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

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

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

SCI HAUTE ÉCLAIRE

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

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

SCI ISTRES INVEST I

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

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

SCI ISTRES INVEST III

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

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

SCI LANNION INVEST II

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

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

SCI LAON INVEST 3

La SCI Laon Invest 3 donne en location 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 lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

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

SCI LA ROCHE INVEST

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

SCI LEMPDES INVEST

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

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

SCI LEXY PARK INVEST

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

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

SCI LE VIGEN INVEST

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

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

SCI LES GABINS INVEST

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

SCI LIMOGES INVEST

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

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

SNC LIMOGES LE VIGEN

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

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

SCI LOCHES INVEST

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

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

SCI LP INVEST

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

SCI MASH

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

SARL MOUGIN IMMOBILIER

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

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

SCI PARIGNÉ INVEST

La société Parigné Invest donne en location un bâtiment indépendant à usage industriel et de bureaux, situé à Parigné-l'Évêque, à la périphérie sud-est du Mans (72). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PAU INVEST

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

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

SCI PERPIGNAN INVEST

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

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

SCI PERRIÈRES INVEST

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

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

SCI PIERRELAYE INVEST

La société Pierrelaye Invest donnait en location un bâtiment indépendant d'une surface de 700 m², situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay. Le bâtiment a été cédé sur l'exercice 2020.

SCI PLERIN INVEST

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

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

SCI POITIERS INVEST 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.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2

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

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

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3

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

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

SCI POITIERS INVEST 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.

SCI PONTARLIER INVEST

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

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

SCI PUYMARET INVEST

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

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

SCI ROCHAMBLY INVEST

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

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

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

SCI SAINT-LÔ INVEST

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

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

SCI SALAISE INVEST

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

SCI SALON INVEST

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 « Îlot Sud » d'une surface d'environ 8 288 m² avec un parking souterrain de 300 places et des kiosques pour « Îlot Central » d'une surface d'environ 900 m², objet d'un bail à construction avec la ville de Salon-de-Provence. La locomotive de l'espace commercial est un supermarché d'une surface de 1 700 m², complété d'une vingtaine de boutiques regroupant des activités « culture et loisirs », « beauté, soins » et « équipement de la personne ».

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

SARL SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT

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

SCI 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.

SNC SEPRIC RÉALISATIONS

La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 une activité de promotion immobilière. Elle développe de nombreux projets principalement à destination de Patrimoine & Commerce.

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

SNC SHOPPING ÉTREMBIÈRES

La société exerce une activité de promotion immobilière. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI SOISSONS INVEST

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

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

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

SCI STUDIO PROD

La société Studio Prod détient un immeuble de bureaux, situé à Boulogne-Billancourt (92), au sud-ouest de Paris, en bordure de la Seine et d'un nouveau quartier

résidentiel. Il est composé de deux étages de bureaux et un parking souterrain de 90 places.

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

SCI TOURINVEST

La société Tourinvest donnait 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'actif a été cédé sur l'exercice 2020.

SCI VANDŒUVRE INVEST

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

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

SAS VILLE-DU-BOIS INVEST

La société Ville du Bois Invest donne en location la galerie commerciale du centre commercial de La Ville-du-Bois (91), situé en bordure de la N20, entre la Francilienne et l'A86.

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

SCI VITROLINVEST

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

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

SCI VOURLES INVEST

La société Vourles Invest a été créée (anciennement Chaloninvest) en vue d'accueillir un retail park à Vourles (69).

SNC WITTEN

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

La deuxième tranche sera livrée en 2020.

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

SCI WITTEN 2

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

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

2.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues au regard de l'ensemble du Document d'enregistrement universel et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2020.

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

Ce chapitre présente l'activité et les comptes consolidés des exercices clos au 31 décembre 2020 (12 mois) et, à des fins de comparaison, celui clos le 31 décembre 2019 (12 mois).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2020 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes

consolidés, présentées au paragraphe 5 du Document d'enregistrement universel.

2.2.1 Revenus locatifs et loyers nets

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

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19	Var. vs 31/12/19
Loyers bruts ⁽¹⁾	45 786	46 125	(340)
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	112	133	(21)
Revenus locatifs	45 898	46 259	(361)
Charges sur immeubles	(11 752)	(12 084)	332
Refacturation de charges aux locataires	9 075	9 085	(10)
Charges locatives non refacturables	(2 677)	(2 999)	322
Autres charges sur immeubles	(201)	(412)	211
Loyers nets	43 020	42 848	172

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2019 - 12 mois	46 125	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	2 037	na
Impact des cessions d'actifs	(457)	na
Impact des restructurations	43	na
Impact à périmètre constant d'actifs	135	0,4 %
Impact des franchises Covid-19	(2 097)	na
31/12/2020 - 12 mois	45 786	-0,7 %

Les loyers bruts sont en baisse de - 0,7 % sur l'exercice 2020. L'évolution est détaillée dans le tableau ci-dessus.

La baisse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires et (ii) l'impact des cessions d'actif, compensée par (iii) les acquisitions des années 2019 et 2020. A périmètre constant, l'impact de l'indexation contractuelle des baux est de + 1,9 % sur la période et sur l'ensemble du portefeuille.

Les « franchises Covid-19 » accordées représentent 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 qui, conformément aux normes IFRS, sont comptablement

étalées sur la durée ferme résiduelle du bail et représentent donc comptablement une charge de - 2,1 million d'euros.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives des retail parks retraité des centres commerciaux et galeries marchandes s'établit à 79 % (contre 83 % au 31 décembre 2019).

Au cours de l'exercice 2020, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,8 millions d'euros (soit environ 1,7 % du quittance).

2.2.2 Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupe) par rapport au loyer brut s'élève à 11,3 % et baisse de 47 points de base par rapport à l'exercice 2019.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19	Var. vs 31/12/19
Honoraires comptables et juridiques	(840)	(852)	12
Honoraires divers et services bancaires	(2 526)	(2 739)	213
Charges de personnel	(930)	(955)	25
Autres charges, impôts et taxes	(863)	(868)	5
Total charges de structure	(5 159)	(5 414)	255
<i>Charges de structure en % des loyers bruts</i>	11,3 %	11,7 %	

2.2.3 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant baisse de 8,0 % pour s'établir à 38,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 sous l'effet de produits non récurrents liés à l'activité de promotion. Ainsi, retraité de ces éléments, le résultat opérationnel courant progresse de 1,1 % pour atteindre 37,6 millions d'euros (contre 37,2 millions d'euros en 2019) et le ratio résultat opérationnel courant retraité comparé au loyer net s'établit à 87,4 % (contre 86,8 % en 2019).

Le passage du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel, qui s'élève à 27,2 millions d'euros, est principalement constitué :

- d'autres charges opérationnelles pour 0,5 million d'euros principalement composés de frais de levée d'option anticipée des crédits-bails de Beynost et Echirolles permettant le refinancement des actifs ;
- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 9,7 millions d'euros ;
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 0,6 million d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 du présent rapport).

2.2.4 Résultat financier

Le résultat financier (charge de 8,3 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 9,0 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (produit de 0,7 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 baisse de 10,7 % passant de 10,1 millions d'euros en 2019 à 9,0 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée :

- à l'effet année pleine des financements souscrits lors d'acquisitions d'immeuble en 2019 et 2020 (Champniers Tranche 2, Soissons, Arçonnay, Comboire, Champniers Tranche 3, Salaise, Étrembières et Beynost) ;

- les remboursements anticipés liés à des cessions d'actif en 2019 et 2020 ;
- à la mise en place d'un emprunt corporate en 2019 avec le LCL ;
- aux refinancements de Poitiers et Valence en 2019 et d'Échirolles, Beynost et Istres 1 en 2020 ;
- à des reports d'échéances de crédits-bails ; et
- à la diminution des intérêts sur le périmètre historique de la dette sous l'effet du CRD.

Le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédits-bails immobiliers) s'élève à 2,35 % sur l'exercice (contre 2,50 % en 2019).

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 0,4 million d'euros en 2020.

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

2.2.5 Impôt

Le produit d'impôt s'élève à 0,5 million d'euros sur l'exercice 2020. Il est constitué :

- d'un impôt différé actif de 0,1 million d'euros ;
- d'un crédit d'impôt de 0,7 million d'euros lié à l'accompagnement de l'Etat dans le cadre des franchises Covid accordées sur le mois de novembre 2020 ; et
- d'une charge d'impôt courant de 0,3 million d'euros. Cette charge correspond principalement à de la CVAE.

2.2.6 Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2020 s'élève à un bénéfice net de 19,4 millions d'euros - dont 17,8 millions d'euros pour la part du Groupe.

2.2.7 Résultat net récurrent

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19	Var. vs 31/12/19
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	39 176	38 267	910
Coût de l'endettement net retraité ⁽¹⁾	(9 063)	(10 132)	1 069
Résultat net récurrent	30 113	28 135	1 979
Résultat net récurrent dilué par action	2,05 €	2,04 €	

(1) Au 31 décembre 2020, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (+0,6 million d'euros) et de la réintégration du crédit d'impôt et des taxes liés à l'exploitation des actifs immobiliers (+0,5 million d'euros).

2.3 STRUCTURE DU BILAN

2.3.1 Actif net réévalué

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

L'ANR progresse ainsi de 12,7 millions d'euros, pour s'établir à 381,6 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une progression de 3,4 % par rapport à l'ANR au 1^{er} janvier 2020.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1^{er} janvier 2020 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2020 est le suivant :

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

En milliers d'euros	
ANR hors droits - 01/01/20	368 864
Résultat net avant ajustements de valeur	28 516
Variation de la juste valeur des immeubles	(9 660)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	552
Intérêts minoritaires	(1 618)
Versement du dividende	(17 604)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	13 723
Actions propres	(1 515)
Autres	294
ANR hors droits - 31/12/20	381 552

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020.

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

En milliers d'euros	
ANR hors droits - 01/01/20	368 864
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	(10 992)
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	17 100
Autres	4 430
Intérêts minoritaires	2 150
ANR hors droits - 31/12/20	381 552

Ainsi, l'ANR par action a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
ANR hors droits	381 552	368 864
ANR hors droits par action (en euros) ⁽¹⁾	25,94	26,71
ANR droits inclus ⁽²⁾	428 589	412 407
ANR droits inclus par action (en euros) ⁽¹⁾	29,14	29,87

(1) L'ANR par action est calculé sur le nombre d'actions diluées au 31 décembre 2020.

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

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

2.3.2 Patrimoine immobilier et expertises du portefeuille

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2020, d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

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

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

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

Le rapport de l'expert figure au paragraphe 8.2.

Entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020, la valorisation hors droits du patrimoine immobilier passe de 791,0 millions d'euros à 780,8 millions d'euros, soit une diminution de 10,2 millions d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/20	791 003
Acquisitions ⁽¹⁾	6 997
Cessions ⁽²⁾	(912)
Reclassement	3
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(6 641)
Effet juste valeur (résultat)	(9 659)
Solde net au 31/12/20	780 791

(1) Correspond principalement aux investissements liés principalement aux actifs de Arçonnay, Champniers Tranche 2, Ville-du-Bois et Lempdes.

(2) Correspond à la cession de Thionville.

(3) Correspond à l'actif loué à la CPAM Guadeloupe, une cellule à Saint-Gaudens et un Leader Price à Pont-de-Beauvoisin.

Le portefeuille se caractérise par :

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

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

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

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Commerces	765 435	778 703
Bureaux et activité	15 356	12 300
Sous-total	780 791	791 003
Actifs destinés à être cédés	6 641	7 420
Total	787 432	798 423

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Commerces	817 548	827 911
Bureaux et activité	10 218	17 135
Sous-total	827 766	845 046
Actifs destinés à être cédés	7 095	7 938
Total	834 861	852 984

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,2 %	5,8 %	11,4 %
Bureaux et activité	11,3 %	10,3 %	7,7 %	12,9 %
Total	7,2 %	7,2 %	5,8 %	12,9 %

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

Au 31 décembre 2020, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,2 %.

2.3.3 Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représente 372,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	42 418	42 418
Emprunts auprès des établissements de crédit	354 719	337 221
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	47 312	53 799
Passifs locatifs	673	740
Intérêts courus sur emprunts	1 486	911
Instruments de couverture	2 473	3 027
Découverts bancaires	231	280
Comptes courants passifs financiers	4 235	1 694
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	532	1 850
Total des dettes financières	454 079	441 939
Trésorerie active	66 321	38 356
Instruments financiers actifs	88	88
Comptes courants actifs financiers	15 422	14 149
Total de l'endettement net	372 248	389 345
Dépôts de garanties	(1 500)	(1 500)
Total de l'endettement net retraité	370 748	387 845

Retraité des dépôts de garantie versés dans le cadre de l'acquisition potentielle de programmes immobiliers, l'endettement net s'élèverait à 370,7 millions au 31 décembre 2020 contre 387,8 millions au 31 décembre 2019.

Le capital restant dû (y compris 1,5 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2020 s'élève à 446,6 millions d'euros et se compose ainsi :

- 47,3 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneur) ;
- 355,9 millions d'euros d'emprunts (dont 1,2 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) ;
- 0,7 million d'euros de passif locatif (location simple).

Les principaux événements 2020 à retenir sont :

- les refinancements de Beynost, Échirrolles et Istres I (+ 30,5 millions d'euros) ;
- des déblocages d'emprunts sur le projet d'Arçonnay, Champniers Tranche 2 et Lempdes (+ 2,7 millions d'euros) ;
- des dettes reclassées en passif des actifs destinés à être cédés (- 0,5 million d'euros) ;
- des reports d'échéances sur les emprunts et crédits-bails pour près de 15 millions d'euros. Ces reports, accordés par les partenaires financiers, sont en lien avec crises sanitaires de la Covid.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2020 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/20

En milliers d'euros	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	12 754	15 000	15 000	-	-	-	42 754
Emprunts bancaires	55 701	21 493	22 342	22 480	47 746	185 786	355 549
Encours de crédit-bail	6 499	6 471	6 389	8 059	4 638	15 575	47 632
Encours de location simple	103	98	98	93	90	191	673
TOTAL	75 057	43 062	43 830	30 632	52 475	201 552	446 608

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. Par ailleurs, sept emprunts, représentant un capital restant dû de 132,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 33 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 100 %, condition remplie au 31 décembre 2020 ;
- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,2 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 2020 ;

- 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 2020 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement

d'un montant restant dû au 31 décembre 2020 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 2020 ;

- 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 2020 de 23,2 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2020 ;
- enfin, un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un

montant restant dû de 13,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2020.

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

2.3.3.2 Couverture du risque de taux

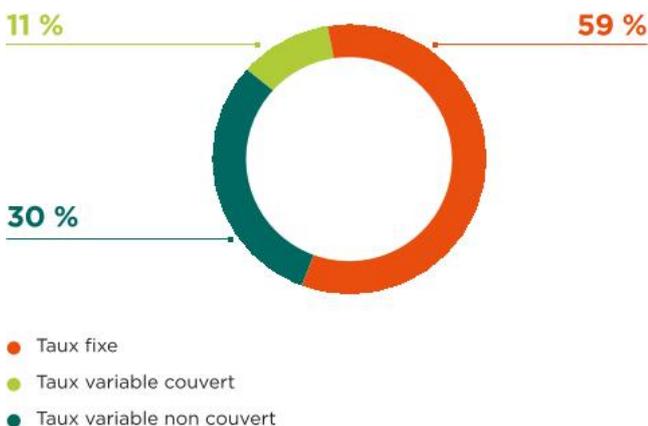
Au 31 décembre 2020, la dette à taux fixe ou variable couverte représentait 70 % du capital restant dû de 314,6 millions d'euros :

- 265,2 millions d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 59 % de la dette ;
- 181,4 millions d'euros, soit 41 % de l'endettement, étaient à taux variable, couverts par des instruments financiers à hauteur de 49,4 millions, soit 27 % de la dette à taux variable.

RISQUE DE TAUX INTÉRÊT AU 31/12/20

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	265 230	181 377	446 608

RÉPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CRÉDIT-BAIL AU 31/12/20



ENDETTEMENT PAR TYPOLOGIE AU 31/12/20

En milliers d'euros	Endettement avant couverture	Effet des couvertures	Endettement après couverture
Passif financier à taux variable	181 377	(49 416)	131 961
Passif financier à taux fixe	265 230	49 416	314 646
TOTAL	446 608	-	446 608

INSTRUMENTS FINANCIERS

En milliers d'euros Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/20	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/20	CRD au 31/12/19	Taux de référence
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	13 585	13 585	13 585	14 031	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	5 389	5 389	5 759	6 134	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	12 017	12 017	15 584	16 268	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	1 733	1 733	1 835	1 932	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 610	1 610	1 751	1 887	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	4 425	4 425	4 430	4 644	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	1 393	1 393	1 457	1 523	E1M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 658	1 625	1 625	1 684	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	4 819	4 819	5 436	5 470	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	1 201	1 201	1 325	1 450	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 216	-	-	-	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 219	-	-	-	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 108	-	-	1 240	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	844	-	-	1 001	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	957	957	1 033	1 093	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	663	663	752	841	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22					
Total				53 836	49 416	54 572	59 196	

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

2.3.3.3 Ratios financiers d'endettement

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

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Endettement net retraité ⁽¹⁾	370 748	387 845
dont trésorerie et découverts bancaires	(66 090)	(38 076)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(1 500)	(1 500)
dont instruments de couverture	2 385	2 938
Endettement net hors instruments de couverture	368 362	384 907
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	787 432	798 423
RATIO LOAN TO VALUE	46,8 %	48,2 %

(1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (1,5 million d'euros au 31 décembre 2020).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (CPAM Guadeloupe, Saint-Gaudens et Pont-de-Beauvoisin).

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

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Endettement net retraité	364 106	380 425
dont trésorerie et découverts bancaires	(72 199)	(43 646)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	(1 500)	(1 500)
dont instruments de couverture	2 385	2 938
Endettement net hors instruments de couverture	361 721	377 487
Valeur des immeubles (hors droits)	780 791	791 003
RATIO LOAN TO VALUE	46,3 %	47,7 %

(1) Épinal, Pierrelaye, Tours et Forbach.

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

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Résultat opérationnel courant	37 975	41 292
Coût de l'endettement financier net	(9 033)	(10 112)
Ratio ICR	4,20	4,08

2.3.4 Sources de financement attendues

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

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

Néant.

2.4 FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et y compris impôts versés	37 286	39 800
Variation du besoin en fonds de roulement et des crédits promoteurs	(4 037)	4 729
Flux net de trésorerie généré par l'activité	33 249	44 529
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(20)	(47 605)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(5 217)	12 342
Variation de trésorerie	28 012	9 266
Trésorerie d'ouverture	38 078	28 812
Trésorerie de clôture	66 090	38 078
Variation de trésorerie	28 012	9 266

Le tableau de flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2020 est détaillé au paragraphe 5.2.4.

2.5 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Dans le cadre de la gestion de la crise de la Covid 19, la décision gouvernementale de fermeture des centres commerciaux à compter du 31 janvier 2021 a peu d'incidence sur les comptes de Patrimoine & Commerce, un seul centre commercial étant concerné par cette fermeture administrative.

2.6 PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

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

2

REVUE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ PRÉVISION OU ESTIMATION DU BÉNÉFICE

3

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	36
3.1.1 Gérance	36
3.1.2 Conseil de surveillance	36
3.1.3 Liste des mandats des mandataires sociaux	40
3.1.4 Associé commandité	40
3.1.5 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	41
3.2 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	41
3.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	42
3.3.1 Conflits d'intérêts potentiels	42
3.3.2 Arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre de la Gérance ou du Conseil de surveillance a été sélectionné	42
3.3.3 Restriction acceptée par les membres de la Gérance ou du Conseil de surveillance concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur	42
3.4 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX	42
3.5 INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL	43
3.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS	43
3.6.1 Transactions avec les parties liées	43
3.6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2020)	43



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

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

3.1.1 Gérance

3.1.1.1 Composition

A la date du présent document, la Gérance est confiée à Monsieur Éric Duval, à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux à savoir Monsieur Éric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Duval en qualité de Directrice générale) et à Madame Pauline Duval.

3.1.1.2 Informations sur les gérants

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

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

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

Madame Pauline Duval, domiciliée 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), née le 25 août 1987 à Boulogne-Billancourt (92).

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

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

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

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

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de surveillance par lettre recommandée avec accusé de

réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, sauf accord donné par les associés commandités pour réduire ou allonger ce délai.

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

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

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

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

3.1.1.4 Fonctionnement de la Gérance (article 13 des statuts)

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

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

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

3.1.2 Conseil de surveillance

3.1.2.1 Composition

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

- Christian Louis-Victor, membre indépendant (Président),
- Lydia Le Clair,
- Éric Ranjard, membre indépendant,
- Jean-Michel Boukhers, membre indépendant,
- La société Suravenir, représentée par Bernard Le Bras, membre indépendant,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely, membre indépendant,

- La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe, membre indépendant,
- Margaux Graff, membre indépendant,
- Marie Tournier, membre indépendant,
- La société Predica, représentée par Hugues Grimaldi,
- Emmanuel Chabas, nommé en conséquence de l'entrée de la société Predica dans le capital de la Société,
- Pierre-André Périssol, membre indépendant,
- Aurélie Tristant, membre indépendant,
- Axel Bernia, membre indépendant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Luc Carpentier, membre indépendant.

Au total, 12 sur 15 membres du Conseil de surveillance sont des membres indépendants.

Pour une description des critères d'indépendance, voir le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui figure au paragraphe 10.1.

3.1.2.2 Informations sur les membres du Conseil de surveillance

Christian Louis-Victor, 72 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupera différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président-directeur général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Épargne et crée en 2006 la Compagnie européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe Natixis/BPCE.

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

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

Lydia Le Clair, 53 ans, expert-comptable, a commencé sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directrice générale de Groupe Duval.

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

Éric Ranjard, 75 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics, a commencé sa carrière professionnelle en tant qu'ingénieur projet, Directeur de l'expansion au sein de la Segece (Société d'Études et de Gestion de Centres d'Équipement), opérateur et gestionnaire de sites commerciaux, filiale de la Compagnie Bancaire. Il devient Président-directeur général de Segece Promotion en 1992, puis

Directeur général adjoint de Segece en 1994. En 1997, il occupe la Vice-présidence et la Direction générale de la Segece, au sein du groupe Paribas.

En 1998, il devient membre du Directoire de Klepierre, société foncière de Paribas, et maison mère de Segece, avant de prendre la présidence de la Segece, filiale de Klepierre et du groupe BNP Paribas. En 2001, il occupe la Présidence des filiales étrangères de Segece. Il est nommé Vice-président du Directoire de Klepierre en 2003. En 2006 et 2007, il préside le Conseil de surveillance de Segece et de ses filiales.

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

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

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

Monsieur Éric Ranjard est domicilié au 10 bis, rue Vavin à Paris (75006).

Jean-Michel Boukhers, 72 ans, Ingénieur diplômé de l'IPF, a rejoint en 1971 la S.C.O (Société de Coordination et d'Ordonnement), intervenant sur les projets de bâtiments et sur les infrastructures linéaires dont il est Président-directeur général depuis 1995.

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

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

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

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

Bernard Le Bras, 62 ans, représentant la société Suravenir au sein du Conseil de surveillance, est diplômé de l'École des hautes études commerciales de Paris (HEC). Il est également actuaire spécialiste de l'impact financier du risque.

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

Il est depuis mai 2012 Président du Directoire de Suravenir.

Monsieur Bernard Le Bras est domicilié au 232, rue du général Paulet à Brest (29200).

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

Marie-Noëlle Vergely, 71 ans, est diplômée de l'Institut des Sciences Politique de Paris.

Lectrice à l'Université de Glasgow, elle a par ailleurs mené une carrière de journaliste spécialisée. Elle est également membre du Conseil d'administration d'Eurepa Dev SA.

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

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

Marianne Robbe, 75 ans, chirurgien de formation, Madame Robbe est également cofondatrice de la société BMR Holdinget gestionnaire de son patrimoine personnel.

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

Margaux Graff, 29 ans, est diplômée d'un Master en Business International, de la Hult International Business School London ainsi que d'un Master en Hospitality Management à Glion Institute of Higher Education. Depuis 2018, Margaux Graff a repris les rênes de l'hôtel Saint-Marc en parallèle de son activité d'Asset Manager chez Daytona M.R.A.

Madame Margaux Graff est domiciliée au 121 rue de la Faisanderie 75116 Paris.

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

Après un troisième cycle en finance à l'université de Paris II, Madame Tournier a été successivement chez Morgan Stanley, pendant 5 ans, vice-présidente en vente d'actions européennes et américaines auprès des institutionnels français puis, chez Merill Lynch, vice-présidente en ventes actions européennes pour une clientèle française pendant 3 ans. Elle est, depuis 2011, propriétaire et gérante de trois hôtels à Paris.

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

Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, est le 2^e assureur vie en France. Predica est une société anonyme ayant son siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris, immatriculée sous le numéro RCS Paris 334 028 123. La société Predica est représentée au Conseil de surveillance par Hugues Grimaldi.

Hugues Grimaldi, 54 ans, de formation juridique, a commencé sa carrière au sein du Crédit Agricole Assurances / Predica en 2005.

Il est président de plusieurs OPCI et administrateur dans différentes structures immobilières.

Monsieur Hugues Grimaldi est domicilié 13 rue de la Grange Batelière 75009 Paris.

Emmanuel Chabas, 44 ans, est diplômé de l'ESSEC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La durée statutaire de leurs fonctions est de quatre années.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.5 Comités émanant du Conseil de surveillance

Comité d'audit

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

Compte tenu de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le Conseil a constitué en son sein un Comité d'audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur, et ce dans le respect de l'article L.823-19 précité.

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

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

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

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

Comité d'investissement

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

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

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

- Les membres actuels du Comité d'investissement sont :
- M. Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- M. Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 février 2019,
- la société Suravenir, représentée par M. Pascal Frelaux, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 février 2019.
- M. Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020,
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par M. Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018.

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

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

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

Comité des rémunérations

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

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

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

- M. Hugues Grimaldi, nommé le 22 septembre 2020,
- M. Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, dernier renouvellement le 27 février 2019.

Le Comité des rémunérations est présidé par M. Hugues Grimaldi.

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

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

3.1.3 Liste des mandats des mandataires sociaux

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

3.1.4 Associé commandité

3.1.4.1 Identité

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Duval ;
- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commanditée ; ou
- dès lors qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme.

Les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en Assemblée générale extraordinaire de mettre fin au

statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

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

3.1.5 Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté, à l'occasion de sa réunion du Conseil de surveillance du 6 décembre 2016, un nouveau règlement intérieur, tenant compte des dispositions du Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext dans sa nouvelle édition de septembre 2016.

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

Le Conseil de surveillance a en particulier pris connaissance des éléments présentés dans les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext.

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

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

3.2 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

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

3.3.1 Conflits d'intérêts potentiels

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

Patrimoine & Commerce et Groupe Duval sont liés par diverses conventions qui sont décrites dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées (voir paragraphe 3.6.2) et au point 5.8.32 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

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

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

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

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

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

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

Les nominations d'une personne physique et de Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2014 ont été proposées par la société Predica à l'occasion de son entrée dans le capital de la Société. Predica a demandé à disposer de deux sièges au Conseil de surveillance tant qu'elle détiendra au moins 15 % du capital de la Société et un siège tant qu'elle en détiendra au moins 5 %. Monsieur Hugues Grimaldi a également été nommé membre des Comités d'investissement et des rémunérations, émanant du Conseil de surveillance. Monsieur Emmanuel Chabas a été proposé par la société Predica au sein du Conseil de surveillance et du Comité d'audit de la Société.

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

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

3.4 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

3.5 INTÉRÊTS DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL SOCIAL

Néant.

3.6 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

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

3.6.1 Transactions avec les parties liées

Les différentes transactions avec les parties liées figurent au point 5.8.32 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Ces comptes figurent au point 5 du Document d'enregistrement universel.

3.6.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés (exercice social clos le 31 décembre 2020)

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

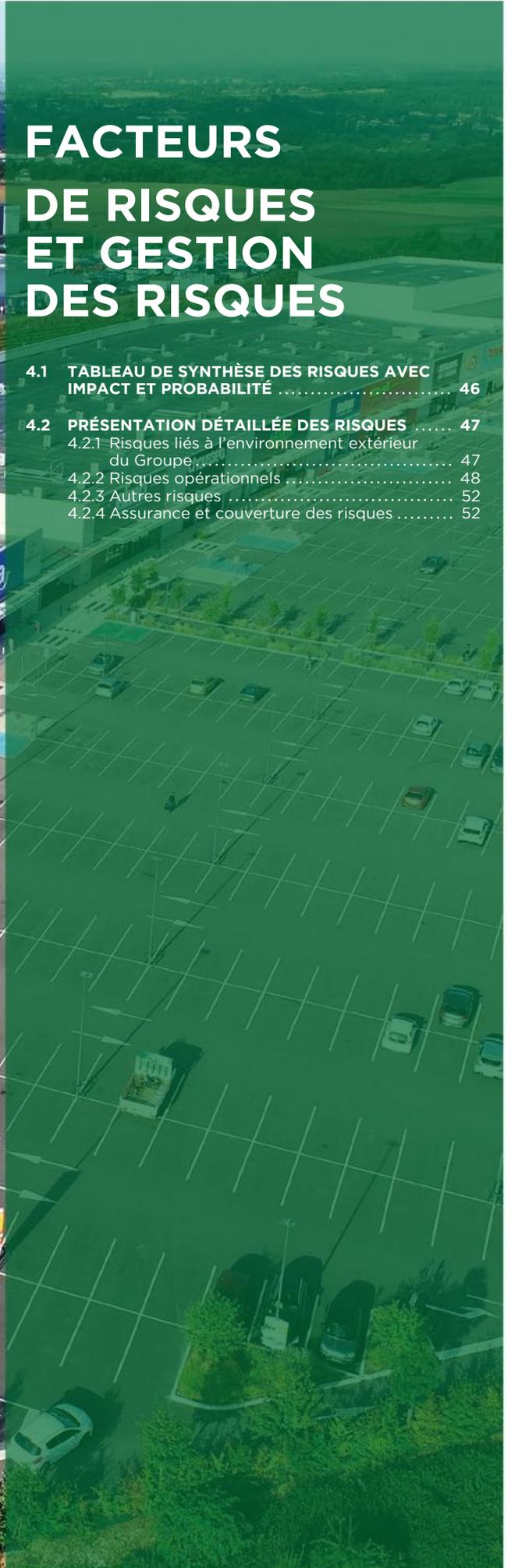
3

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

4

FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES

4.1	TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ	46
4.2	PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES	47
	4.2.1 Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe	47
	4.2.2 Risques opérationnels	48
	4.2.3 Autres risques	52
	4.2.4 Assurance et couverture des risques	52



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

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

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

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

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

4.1 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RISQUES AVEC IMPACT ET PROBABILITÉ

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

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

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

À la date du présent document, le Groupe a identifié onze risques principaux, répartis dans trois catégories, dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe. Le tableau synthétique des principaux risques du Groupe, ci-dessous, fait état d'une classification des risques par nature, présentés selon

une échelle de cotation de trois niveaux relatifs (i) à l'impact de ces risques sur l'activité du Groupe et (ii) à la probabilité de survenance du risque.

Etant précisé qu'à la lumière de la situation sanitaire actuelle le Groupe a décidé de réévaluer la probabilité de survenance de certains risques, à savoir:

Risques liés à la dégradation de l'environnement économique : Probable;

Risques liés au marché de l'immobilier commercial: Probable

Risques liés à la sécurité, sûreté et santé des visiteurs et des riverains : Possible

Risques liés au non-paiement des loyers: Probable

Légende du tableau : **Impact** *** Élevé ** Moyen * Faible
Probabilité === Probable == Possible =Peu probable

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

4.2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES

4.2.1 Risques liés à l'environnement extérieur du Groupe

4.2.1.1 Risques liés à la dégradation de l'environnement économique

Description

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

Impacts

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

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

Description

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

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

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

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

4.2.1.3 Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Description

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

Impacts

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

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

4.2.2 Risques opérationnels

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

Description

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

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

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

Impacts

- Patrimoine & Commerce pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par ses locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou la non-conformité aux plans de construction non couverts

par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition, ces défauts cachés peuvent entraîner une perte de la valeur de l'actif et donc avoir un impact négatif sur les comptes de Patrimoine & Commerce ou également être un frein à leur cession, rapidement et/ou dans des conditions satisfaisantes ;

- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Patrimoine & Commerce à réaliser l'acquisition ;
- la difficulté d'acquérir des actifs en cas de marché concurrentiel et/ou d'actif à acquérir en nombre limité peut impacter les objectifs de développement et donc l'image de Patrimoine & Commerce.

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

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

Description

- Les actifs immobiliers que le Groupe détient sont des lieux ouverts au public et de ce fait sont exposés à des risques en matière de santé, de sûreté et de sécurité de leurs occupants comme des visiteurs.
- Les principaux risques en matière de santé, sûreté et de sécurité sont :
- un attentat ou une attaque terroriste à l'intérieur d'un centre commercial ou dans ses environs immédiats ;
- une dégradation de l'ordre public à l'intérieur d'un actif ou à proximité ;
- des vols, incivilités, crimes mineurs à l'intérieur d'un actif ou dans ses environs immédiats ;
- l'effondrement d'un bâtiment ou des dommages structurels graves de la structure d'un actif dus à des circonstances imprévues ;
- des accidents de travail ou des visiteurs,
- des incendies à l'intérieur d'un actif ;
- des risques sanitaires liés à des agents contaminants ou à la propagation de bactéries.

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

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

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

Impacts

- Un événement significatif en la matière serait préjudiciable à l'image et à la réputation du Groupe ;
- tout manquement au respect de la législation relative à l'hygiène et à la sécurité ou le défaut de protection des personnes et des actifs contre les facteurs externes menaçant la sûreté et la sécurité pourrait donner lieu à des poursuites judiciaires et/ou à des sanctions ;
- tout manquement au respect des obligations s'imposant au Groupe pourrait nuire à, l'image, à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux ;
- les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe ;
- le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site ;
- un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables ;
- en application des lois et réglementations sur l'environnement, Patrimoine & Commerce, en tant que propriétaire ou bailleur d'un actif, pourrait être contraint de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage ;

- l'existence d'une contamination, notamment à l'amiante ou légionelle, ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre serait également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Patrimoine & Commerce à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt et en général sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société ;
- des événements météorologiques extrêmes risquent de perturber la continuité de l'activité de la Société et d'entraîner la fermeture temporaire d'actifs et à terme d'engendrer une augmentation des coûts d'exploitation du Groupe tant en termes de développement et de construction que d'exploitation des actifs.

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

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

4.2.2.3 Risques liés au renouvellement des baux

Description

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

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

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

sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux.

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

4.2.2.4 Risques liés aux réglementations applicables

Description

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

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

4.2.2.5 Risques liés aux taux d'intérêt

Description

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

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

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

Cependant le Groupe profite de l'environnement actuel de taux bas en ayant recours le plus souvent possible à des taux d'intérêt à taux fixes ou des taux variables couverts. Au 31 décembre 2020, la dette à taux fixe ou à taux variable couverte représente ainsi 70 % de la dette totale du Groupe.

4.2.2.6 Risques liés au non-paiement des loyers

Description

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

Impacts

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

Mesures d'atténuation du risque

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

Le client principal du Groupe représente moins de 3,3 % des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 9 %, 16 % et 27 % des loyers totaux.

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

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

4.2.3 Autres risques

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

Description

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales sont éligibles au régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou « SIIC » depuis le 1^{er} juillet 2011, ce qui les exonère du paiement de l'impôt sur les sociétés depuis cette date. Au 31 décembre 2020, 88 sociétés du Groupe Patrimoine & Commerce sont éligibles au régime SIIC.

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

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

Impact

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

Mesures d'atténuation du risque

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

4.2.3.2 Risques liés à l'éthique

Description

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

Impact

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

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

Mesures d'atténuation du risque

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

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

4.2.4 Assurance et couverture des risques

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

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

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

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

Le Groupe a conclu en janvier 2020 un contrat-cadre avec la compagnie Generali. L'ensemble des immeubles concernés par une souscription directe d'assurance par

le Groupe est appelé à terme à rentrer dans le périmètre de ce contrat. Les garanties prévues par ce contrat-cadre sont présentées dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU DES GARANTIES PRÉVUES PAR LE CONTRAT-CADRE GÉNÉRALI

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

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

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

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

4

FACTEURS DE RISQUES ET GESTION DES RISQUES PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES RISQUES

5

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

5.1 INTRODUCTION	56
5.2 ÉTATS FINANCIERS	57
5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif	57
5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif	57
5.2.3 État du résultat global	58
5.2.4 Tableau des flux de trésorerie	59
5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres	60
5.3 NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	60
5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	60
5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2020	61
5.3.3 Périmètre de consolidation	63
5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE ...	65
5.4.1 Méthodes de consolidation	65
5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	65
5.4.3 Immeubles de placement	66
5.4.4 Immobilisations corporelles	67
5.4.5 Actifs financiers	67
5.4.6 Stocks et encours	68
5.4.7 Clients, comptes rattachés	68
5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	68
5.4.9 Paiement en actions	68
5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers	68
5.4.11 Impôts courants et impôts différés	68
5.4.12 Revenus	69
5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés	69
5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	70
5.5.1 Risque de crédit	70
5.5.2 Risque de liquidité	70
5.5.3 Risque de marché	70
5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL	71
5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	71
5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes ...	71
5.7.2 Évaluation des immeubles	71
5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	71
5.8 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSorerIE	72
5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement	72
5.8.2 Note 2 : Écarts d'acquisition	72
5.8.3 Note 3 : Immobilisations corporelles	73
5.8.4 Note 4 : Titres mis en équivalence	74
5.8.5 Note 5 : Actifs financiers non courants	74
5.8.6 Note 6 : Actifs financiers courants	75
5.8.7 Note 7 : Stock et encours	75
5.8.8 Note 8 : Clients et comptes rattachés	75
5.8.9 Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation ..	75
5.8.10 Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	75
5.8.11 Note 11 : Capital et primes liées au capital	76
5.8.12 Note 12 : Emprunts et dettes financières	76
5.8.13 Note 13 : Dépôts de garantie	81
5.8.14 Note 14 : Impôts différés	81
5.8.15 Note 15 : Autres passifs long terme	81
5.8.16 Note 16 : Dettes fiscales et sociales	81
5.8.17 Note 17 : Dettes fournisseurs	81
5.8.18 Note 18 : Autres dettes	82
5.8.19 Note 19 : Revenus locatifs	82
5.8.20 Note 20 : Loyers nets	82
5.8.21 Note 21 : Autres charges sur immeubles	82
5.8.22 Note 22 : Charges externes	82
5.8.23 Note 23 : Charges de personnel	83
5.8.24 Note 24 : Autres produits et charges d'exploitation ..	83
5.8.25 Note 25 : Autres produits et charges opérationnels ..	83
5.8.26 Note 26 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	83
5.8.27 Note 27 : Coût de l'endettement financier net	83
5.8.28 Note 28 : Autres produits et charges financiers	83
5.8.29 Note 29 : Impôts sur les résultats	83
5.8.30 Note 30 : Résultat par action	84
5.8.31 Note 31 : Engagements hors bilan	84
5.8.32 Note 32 : Transaction avec des parties liées	86
5.8.33 Note 33 : Événements postérieurs à la clôture	87
5.8.34 Note 34 : Honoraires des Commissaires aux comptes ...	87
5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	87



5.1 INTRODUCTION

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé en France au 7-9 rue Nationale, Boulogne-Billancourt (92100), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, au capital de 148 338 530 euros, divisé en 14 833 853 actions. La maison mère, et tête de groupe de Patrimoine & Commerce, dont le nom est inchangé depuis 2009 est la SCA Patrimoine et Commerce.

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

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à une augmentation de son capital social suite à l'adoption par l'assemblée générale annuelle de l'option pour le paiement du dividende en actions.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 10 février 2021, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 1^{er} mars 2021.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2020.

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

5.2 ÉTATS FINANCIERS

5.2.1 État de la situation financière - Bilan actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/20	31/12/19
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	780 791	791 003
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	683	740
Titres mis en équivalence	4	7 285	6 651
Actifs financiers non courants	5	5 224	5 213
Impôt différé actif		-	-
Total des actifs non courants		793 983	803 607
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	6	69	114
Stocks et encours	7	-	-
Clients et comptes rattachés	8	26 949	20 308
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 977	8 842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	66 321	38 356
Total des actifs courants		102 316	67 620
Actifs destinés à être cédés	1	6 641	7 420
Total de l'actif		902 940	878 647

5.2.2 État de la situation financière - Bilan passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/20	31/12/19
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	11	148 338	138 365
Primes liées au capital	11	53 496	62 165
Réserve légale		1 954	1 694
Réserves consolidées		159 974	140 950
Résultat consolidé de l'exercice		17 790	25 690
Total des capitaux propres (part du Groupe)		381 552	368 864
Intérêts minoritaires		17 702	19 852
Total des capitaux propres	2.5	399 254	388 716
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	374 024	371 350
Dépôts de garantie	13	7 050	7 115
Impôt différé passif	14	14	99
Autres passifs long terme	15	5 506	5 407
Total des passifs non courants		386 594	383 971
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	79 523	68 738
Dettes fiscales et sociales	16	12 759	10 522
Dettes fournisseurs	17	6 822	9 346
Autres dettes	18	17 456	15 504
Total des passifs courants		116 560	104 110
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		532	1 850
Total du passif		902 940	878 647

5.2.3 État du résultat global

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Revenus locatifs	19	45 898	46 259
Charges locatives refacturées	20	9 075	9 085
Charges sur immeubles	20	(11 752)	(12 084)
Autres charges sur immeubles	21	(201)	(412)
Loyers nets		43 020	42 848
Charges externes et autres taxes	22	(4 229)	(4 459)
Charges de personnel	23	(930)	(955)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(117)	(113)
Autres produits et charges d'exploitation	24	231	3 971
Total charges et produits		(5 045)	(1 556)
Résultat opérationnel courant		37 975	41 292
Autres produits et charges opérationnels	25	(476)	(199)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	26	(9 660)	(3 836)
Quote-part des sociétés mises en équivalence		(609)	(2 648)
Résultat opérationnel		27 230	34 609
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		431	68
Coût de l'endettement financier brut		(9 464)	(10 180)
Coût de l'endettement financier net	27	(9 033)	(10 112)
Autres produits et charges financiers	28	722	62
Impôts sur les résultats	29	489	(959)
Résultat net		19 408	23 600
Intérêts minoritaires		1 618	(2 090)
Résultat net (part du Groupe)		17 790	25 690
Résultat par action	30	1,25 ⁽¹⁾	1,86 ⁽²⁾
Résultat dilué par action		1,25	1,86
Résultat net		19 408	23 600
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		19 408	23 600
Dont : - part du Groupe		17 790	25 690
- part des intérêts minoritaires		1 618	(2 090)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		14 181 582	13 836 501

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 22 juillet 2020 (cf. Note 11).

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

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		19 408	23 600
Retraitements :			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		609	2 648
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		287	338
Dotations nettes aux amortissements et provisions		4	153
Dépréciation des écarts d'acquisition		-	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	9 660	3 836
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(552)	26
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution		47	189
Plus ou moins-value de cession		-	-
Coût de l'endettement financier net		9 033	10 112
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(489)	959
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		38 007	41 861
Impôts versés		(721)	(2 061)
Incidence de la variation des crédits promoteurs		-	(1 074)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽¹⁾		(4 037)	5 803
Flux net de trésorerie généré par l'activité		33 249	44 529
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		(7 094)	(53 661)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾		8 285	8 498
Variation des prêts et créances financières consentis		54	41
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	5	(1 265)	(2 119)
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		-	(364)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(20)	(47 605)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(3 791)	(16 904)
Dividendes versés aux minoritaires		(285)	(19)
Augmentation/diminution des actions propres	2.5	(1 515)	(1 431)
Souscriptions d'emprunts	12	33 097	75 101
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	12	(21 555)	(31 322)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	12	(1 850)	(2 628)
Remboursement lié au passif locatif		(128)	(121)
Intérêts financiers nets versés	27	(8 435)	(10 013)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	2.5	(2 955)	-
Variations des comptes courants	12	2 200	(321)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(5 217)	12 342
Variation de trésorerie		28 012	9 266
Trésorerie d'ouverture		38 078	28 812
Trésorerie de clôture		66 090	38 078
Variation de trésorerie		28 012	9 266

(1) La variation négative du BFR au 31/12/2020 est principalement constituée de créances locataires suite aux fermetures administratives.

(2) En 2020, principalement les investissements dans les actifs de Ville-du-Bois, Haute Éclairé, Champniers 2 et Lempdes.

(3) En 2020, cession des immeubles de Thionville, Forbach, Tours, Pierrelaye et Epinal.

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres*En milliers d'euros*

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/20	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 964	19 852	388 716
Résultat de la période	-	-	-	-	17 790	17 790	1 618	19 408
Affectation résultat	-	-	260	25 430	(25 690)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 419)	-	(5 185)	-	(17 604)	(612)	(18 216)
Augmentation de capital par création de titres	9 973	3 750	-	-	-	13 723	-	13 723
Variation de périmètre	-	-	-	201	-	201	(3 156)	(2 955)
Achat d'actions	-	-	-	(1 515)	-	(1 515)	-	(1 515)
Autres variations	-	-	-	93	-	93	-	93
Situation consolidée au 31/12/20	148 338	53 496	1 954	159 974	17 790	381 552	17 702	399 254

En milliers d'euros

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

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

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

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/commission/index_en.

5.3.1.2 Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2020. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 16 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2020 :

Les amendements à IAS 1, IAS 8 et IFRS 3, les modifications d'IFRS9, IAS39 et IFRS7 ainsi que les dernières décisions de l'IFRIC sont sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2020

5.3.2.1 Acquisitions et livraisons

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a acquis et livré un actif loué aux enseignes But et Burger King à Arçonnay (72) pour un investissement total de 4,8 millions d'euros.

En parallèle, le Groupe a racheté, le 17 avril 2020, 7 % des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 milliers d'euros, ce qui porte la détention du Groupe à 100 % du capital de la société et 30 % en date du 15 septembre 2020 des parts de la société Istres 1, détenues par un actionnaire minoritaire, pour un montant de 2,6 millions d'euros.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 7,7 millions d'euros.

5.3.2.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a arbitré cinq actifs à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises. Il s'agit des actifs de Pierrelaye (95), Tours (37), Epinal (88), Forbach (57) et Thionville (57). Ces cessions représentent un montant total de 8,3 millions d'euros.

5.3.2.3 Crise sanitaire

Dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19, Patrimoine & Commerce a décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture, ainsi qu'à celles qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. Au 31 décembre 2020, les négociations sont toujours en cours et les franchises accordées à ce jour représentent 5,4 millions d'euros qui, conformément aux normes IFRS, sont étalées sur la durée restante du bail. Les revenus de l'exercice 2020 de Patrimoine & Commerce ont été peu affectés par la Covid-19. Le Groupe n'a pas identifié à ce stade de risque de liquidité supplémentaire.

La France a été touchée comme l'ensemble des pays du monde par une crise sanitaire sans précédent durant le premier semestre 2020. Cela s'est traduit notamment par des restrictions d'ouvertures des commerces aux seuls commerces dits « essentiels » durant deux périodes de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020 puis du 30 octobre au 28 novembre 2020.

Mesures prises

Accompagnement des enseignes : afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, Patrimoine & Commerce a décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture. Il a été décidé d'inclure également les enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. À la suite de l'annonce du second confinement, Patrimoine & Commerce a décidé, conformément aux recommandations des fédérations de bailleurs, d'accorder une franchise de loyer pour le mois de novembre, en complément des franchises déjà octroyées, et ce pour tous les commerces fermés administrativement. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans

un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 31 décembre 2020, les négociations se poursuivent.

Maîtrise des frais généraux : le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.

Patrimoine & Commerce, première foncière de retail park low cost, a donc fortement été impactée et en gardant certains sites ouverts, a joué un rôle essentiel auprès de la population. L'ensemble des équipes ont été mobilisées afin de garantir une protection sanitaire et financière au service de leurs clients et partenaires.

Négociations avec les partenaires bancaires : Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires et ses crédits-bails afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

Impacts au 31 décembre 2020

Loyers nets / créances clients : les franchises accordées au 31 décembre 2020 s'élèvent à 5,4 millions d'euros et sont comptablement étalées sur la durée ferme résiduelle du bail et l'impact résultat des franchises Covid comptabilisées dans les revenus locatifs atteint 2,1 millions d'euros. Le niveau des créances clients dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 reflète notamment l'étalement des franchises accordées aux locataires. À la date de publication de ce document, le Groupe affiche un taux de recouvrement proche de 96 % sur les loyers et les charges quittancés au titre de l'année 2020.

Structure financière et liquidité : la crise sanitaire met en lumière la résilience du modèle financier de Patrimoine & Commerce. En effet, la liquidité du Groupe a été renforcé (66 millions d'euros de trésorerie au 31 décembre 2020 vs 38 millions d'euros au 31 décembre 2019) durant la crise sanitaire. Les reports d'échéances de financement consentis au Groupe sur l'année 2020 représentent près de 15,0 millions d'euros. Le ratio LTV (endettement financier net divisé par la valeur de marché des immeubles) est en amélioration de près de 150 pb pour atteindre 46,8 %, largement en dessous des covenants bancaires. Les reports d'échéances de financement consentis à la Société sur l'année 2020 représentent près de 15,0 millions d'euros. Enfin, le Groupe a décidé de ne pas modifier le montant du dividende mais de proposer l'option pour son paiement en actions nouvelles. L'Assemblée générale, qui s'est tenue le 17 juin 2020, a approuvé le versement du dividende de 1,25 euros par action. L'option pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires et souscrite à hauteur de 79,3 %, renforçant ainsi les capitaux propres de 13,7 millions d'euros et témoignant de la confiance des actionnaires.

Dispositif d'accompagnement par l'Etat : l'Etat a annoncé un crédit d'impôt de 50 % des franchises de loyer accordées sur novembre et plafonné à 50 % du loyer mensuel pour les entreprises de moins de 250 salariés et à 33 % pour les entreprises entre 250 et 5 000 salariés. À fin 2020, le crédit d'impôt s'élève pour le Groupe à un produit de 0,7 million d'euros.

Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.).

Le niveau de créances clients dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 reflète les négociations en cours et notamment les reports d'échéances de loyers accordés à certains preneurs. Il est à noter que des dépôts de garantie viennent couvrir ces montants dans la plupart des cas.

Parallèlement, Patrimoine & Commerce a négocié avec ses partenaires bancaires afin de reporter le paiement d'une partie des échéances du 2^e et 3^e trimestre (in fine ou selon un nouvel échéancier).

5.3.2.4 Opérations sur le capital de la Société

a) Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 17 juin 2020 a décidé, dans sa 4^e résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende, au titre de l'exercice 2019, en actions nouvelles de la société, émises à une valeur de 13,76 euros chacune, correspondant à la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée générale annuelle diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro inférieur.

Par décision du 22 juillet 2020, la Gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 10 978 782 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 997 343 actions nouvelles et a, en conséquence, procédé à l'augmentation de capital social de la Société de 9 973 430 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 3 750 009,68 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 13 723 439,68 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 138 365 100 euros à 148 338 530 euros.

5.3.3 Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2020 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019. Aucun regroupement d'entreprise autre que les rachats de minoritaires n'a été constaté sur la période.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/20	% d'intérêt 31/12/19
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COMBOIRE INVEST 2	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VOURLES INVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00 %	26,00 %
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration globale	85,00 %	85,00 %
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DECAZEVILLE INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ÉCLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉCULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	80,00 %	50,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LA ROCHE INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/20	% d'intérêt 31/12/19
SCI LES GABINS INVEST	825 153 612	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALAISE INVEST	829 834 860	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
EURL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PARIGNÉ INVEST	487 759 524	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERPIGNAN INVEST	814 764 387	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	100,00 %	93,00 %
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLÉRIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCES	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4	837 663 681	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	95,00 %	95,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT	814 068 201	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANNEMASSE INVEST	830 344 867	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SHOPPING ENTREMBIERES	349 012 617	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDŒUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE

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

5.4.1 Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS1 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tels les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

5.4.1.1 Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2 Entités contrôlées conjointement

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

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

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

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

5.4.1.3 Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1 Regroupement d'entreprises

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

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

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart

d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

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

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

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

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

5.4.2.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3 Immeubles de placement

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

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

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

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

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

Le Groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant trois méthodes :

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

Dans le cadre de sa mission, l'expert a inclus la clause suivante sur le contexte de crise lié à l'épidémie de Covid-19 : « *L'épidémie de Covid-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants ou d'une "deuxième vague" est possible. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une "incertitude matérielle de l'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.* »

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

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

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

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

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

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

Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 27,3 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 25,4 millions d'euros.

Contrats de location

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

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

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

5.4.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

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

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

5.4.5.2 Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances financières

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

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

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

5.4.6 Stocks et encours

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

5.4.7 Clients, comptes rattachés

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

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

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

5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

5.4.9 Paiement en actions

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

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

Au 31 décembre 2020, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1 Emprunts

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

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

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

5.4.10.2 Instruments de couverture

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

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

5.4.10.3 Passif locatif

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

5.4.11 Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1 Régime fiscal de groupe

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

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

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

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

5.4.11.2 Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états

financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

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

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

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

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

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

5.4.12 Revenus

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

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

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

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

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

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

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

5.4.12.1 Autres produits et charges opérationnels

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

5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

5.5.1 Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,0 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2020).

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	265 230	181 377	446 607

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 49,4 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.5.

Au 31 décembre 2020, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 132,0 millions d'euros représentant 30 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2020, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 1,3 million d'euros sur un an.

5.5.2 Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 32,0 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 75,1 millions d'euros de capital.

5.5.3 Risque de marché

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

5.5.3.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

5.5.3.2 Risque de change

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

5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL

Le Groupe évolue sur un seul secteur géographique et le reporting de gestion se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

5.7.2 Évaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2020 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

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

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

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19	min.	max.
Commerces	7,2 %	7,2 %	5,8 %	11,4 %
Bureaux et activité	11,3 %	10,3 %	7,7 %	12,9 %
Total	7,2 %	7,2 %	5,8 %	12,9 %

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) à périmètre constant.

5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

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

5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/20	791 003
Acquisitions ⁽¹⁾	6 997
Cessions ⁽²⁾	(912)
Reclassement	3
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(6 641)
Effet juste valeur (résultat)	(9 659)
Solde net au 31/12/20	780 791

(1) Dont des travaux pour 4,6 millions d'euros et 2,4 millions d'investissements, principalement dans les actifs de Ville-du-Bois, Haute Éclair, Champniers 2 et Lempdes.

(2) Immeuble de Thionville.

(3) Immeubles de la CPAM Guadeloupe, à Saint-Gaudens et d'un Leader Price à Pont-de-Beauvoisin.

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

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

(2) Immeubles de Frouard et Witten.

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

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 37,4 millions d'euros sur l'exercice 2020 (contre 22 millions d'euros sur 2019).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/20	7 420
Cessions ⁽¹⁾	(7 420)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	6 641
Solde net au 31/12/20	6 641

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

(2) Immeubles de la CPAM Guadeloupe, à Saint-Gaudens et d'un Leader Price à Pont-de-Beauvoisin.

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

(1) Immeuble de Saint-Gaudens.

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

5.8.2 Note 2 : Écarts d'acquisition

5.8.2.1 Écart d'acquisition des filiales de Patrimoine & Commerce

L'écart d'acquisition historique de Patrimoine & Commerce a été calculé par différence entre :

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la totalité des écarts d'acquisition est dépréciée.

5.8.2.2 Écart d'acquisition Groupe Sepric

Fin 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100 % des titres de la SAS Groupe Sepric, ce qui l'a amené à constater un écart d'acquisition de 7,6 millions dont

4,7 millions ont été reconnus en immeuble et en stock au 31 décembre 2013 (le solde ayant été déprécié).

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde au 01/01/20	-
Dépréciation	-
Solde net au 31/12/20	-
Au 31/12/20	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/20	-

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

5.8.3 Note 3 : Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/20	1 066	210	11	(364)	(183)	740
Augmentations	49	20	-	-	-	69
Reclassement	(31)	(4)	-	31	-	(4)
Réévaluations	(18)	-	-	12	-	(6)
Amortissements	-	-	-	(112)	(4)	(116)
Solde net au 31/12/20	1 066	226	11	(433)	(187)	683

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

5.8.4 Note 4 : Titres mis en équivalence

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Actifs non courants	50 301	55 356
Actifs courants	9 485	7 070
Total actifs	59 786	62 426
Capitaux propres	(48 285)	(43 571)
Passifs non courants	95 267	95 069
Passifs courants	12 803	10 929
Total passifs	59 785	62 427
Loyers nets	1 772	3 485
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(4 694)	(14 641)
Résultat net	(2 922)	(12 909)

5.8.5 Note 5 : Actifs financiers non courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/20	1 528	14 123	(10 526)	88	5 213
Augmentations	-	1 279	-	-	1 279
Diminutions	-	(14)	-	-	(14)
Autres variations non cash	-	-	(1 254)	-	(1 254)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/20	1 528	15 388	(11 780)	88	5 224

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

5.8.6 Note 6 : Actifs financiers courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/20	89	25	114
Variation cash	-	-	-
Variation des actions propres	(54)	-	(54)
Autres variations non cash	-	9	9
Solde au 31/12/20	35	34	69

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

5.8.7 Note 7 : Stock et encours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Brut	-	-
Provisions	-	-
Total net	-	-

5.8.8 Note 8 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Brut	31 563	24 591
Provisions	(4 614)	(4 283)
Total net	26 949	20 308

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 1,7 %. (cf. paragraphe 3.2.3)

5.8.9 Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Avances et acomptes versés	1 360	721
Créances fiscales	5 528	3 451
TVA sur immobilisations	1 414	3 115
Fournisseurs débiteurs	158	89
Charges constatées d'avance	125	286
Autres créances	392	1 180
Total valeur brute	8 977	8 842
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	8 977	8 842

5.8.10 Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Disponibilités	66 321	38 356
Trésorerie et équivalents (actifs)	66 321	38 356
Concours bancaires courants	(231)	(278)
Total (net actif/passif)	66 090	38 078

5.8.11 Note 11 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/18	13 896 510	10,00	138 965	77 826	216 791
Distribution de dividendes	-	-	-	(15 228)	(15 228)
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 04/12/2019	(60 000)	-	(600)	(433)	(1 033)
Solde au 31/12/19	13 836 510	10,00	138 365	62 165	200 530
Distribution de dividendes	-	-	-	(12 419)	(12 419)
Création de titres le 22/07/2020	997 343	-	9 973	3 750	13 723
Solde au 31/12/20	14 833 853	10,00	148 338	53 496	201 834

5.8.12 Note 12 : Emprunts et dettes financières

5.8.12.1 Emprunts et dettes financières non courants - Variation par nature

En milliers d'euros		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/20	42 418	279 238	46 331	637	2 726	371 350
Variations « cash »	Augmentations	-	33 097 ⁽¹⁾	-	-	-	33 097
	Diminutions	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	-
	Réévaluations	-	-	-	31	(253)	(222)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(14)	-	-	-	(14)
	Reclassement courant/non courant	(12 418)	(12 467)	(5 204)	(98)	-	(30 187)
	Solde au 31/12/20	30 000	299 854	41 127	570	2 473	374 024

(1) Correspond principalement au refinancement de Beynost, Echirolles et Istres, ainsi qu'à des débloques complémentaires sur Haute Eclair

En milliers d'euros		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/19	42 342	241 061	34 651	627	2 882	321 563
Variations « cash »	Augmentations	-	75 101 ⁽¹⁾	-	-	-	75 101
	Diminutions	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant/non courant	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	-	-	21 321	128	-	21 449
	Juste valeur	-	-	-	-	82	82
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(527)	(1 043)	-	-	(1 570)
	Reclassement courant/non courant	76	(36 397)	(8 598)	(118)	(238)	(45 276)
	Solde au 31/12/19	42 418	279 238	46 331	637	2 726	371 350

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

5.8.12.2 Emprunts et dettes financières courants - Variation par nature

<i>En milliers d'euros</i>		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/20		336	58 559	7 467	102	280	1 694	300	68 738
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	2 200	-	2 200
	Diminutions	-	(15 594)	(7 811)	(128)	(49)	-	-	(23 582)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	1	739	-	20	-	341	-	1 101
	Diminutions	-	(164)	-	-	-	-	-	(164)
	Réévaluations	-	-	-	11	-	-	(300)	(289)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	8	1 323	-	-	-	-	1 331
	Reclassement courant/non courant	12 418	12 466	5 206	98	-	-	-	30 188
Solde au 31/12/20		12 755	56 014	6 185	103	231	4 235	-	79 523

<i>En milliers d'euros</i>		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/19		17 816	23 495	1 074	11 571	84	77	1 646	200	55 963
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	203	-	-	203
	Diminutions	115	(29 916)	(1 074)	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 466)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Augmentations	-	278	-	18	21	-	370	-	687
	Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 514	-	(280)	-	-	-	-	2 234
Reclassement courant/non courant	(17 576)	62 188	-	307	118	-	-	166	45 203	
Solde au 31/12/19		336	58 559	-	7 467	102	280	1 694	300	68 738

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

<i>En milliers d'euros</i>		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/20		42 754	337 797	53 798	739	280	1 694	3 026	440 088
Variations « cash »	Augmentations	-	33 098 ⁽¹⁾	-	-	(49)	2 200	-	35 249
	Diminutions	-	(15 594) ⁽¹⁾	(7 811)	(128)	-	-	-	(23 533)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	1	739	-	20	-	341	-	1 101
	Diminutions	-	(164)	-	-	-	-	-	(164)
	Réévaluations	-	-	-	42	-	-	(553)	(511)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(6)	1 323	-	-	-	-	1 317
	Reclassement	-	(1)	2	-	-	-	-	1
Solde au 31/12/20		42 755	355 869	47 312	673	231	4 235	2 473	453 548

(1) Patrimoine & Commerce a procédé à des refinancements sur l'exercice, desquels ont été déduits, à hauteur de 4 millions d'euros, les remboursements d'emprunts anticipés ou à terme dont ils étaient l'objet.

En milliers d'euros

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

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

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

5.8.12.4 Passifs liés a des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/20	1 850
Augmentations	-
Diminutions	(1 850)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	532
Solde net au 31/12/20	532

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Gaudensinvest et LP Invest au 31/12/2020.

En milliers d'euros

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

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Pierrelaye et Foncière de Lorraine au 31/12/2019.

5.8.12.5 Instruments financiers

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/20	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/20	CRD au 31/12/19	Taux de référence
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	13 585	13 585	13 585	14 031	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	5 389	5 389	5 759	6 134	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	12 017	12 017	15 584	16 268	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	-	-	-	-	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 733	1 733	1 835	1 932	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	1 610	1 610	1 751	1 887	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	4 425	4 425	4 430	4 644	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 393	1 393	1 457	1 523	E1M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	1 658	1 625	1 625	1 684	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	4 819	4 819	5 436	5 470	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 201	1 201	1 325	1 450	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 216	-	-	-	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 219	-	-	-	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 108	-	-	1 240	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	844	-	-	1 001	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	957	957	1 033	1 093	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	663	663	752	841	E3M
Total				53 836	49 416	54 572	59 196	

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres), dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessus, et qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

La variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en 2020 est un produit de 0,6 million d'euros (contre une charge de 0,03 million d'euros en 2019).

5.8.12.6 Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

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

AU 31/12/20		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
En milliers d'euros		Note	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	
Actifs financiers	5	5 136	-	-	88	-	5 224
Total actifs financiers non courants		5 136	-	-	88	-	5 224
Actifs financiers	6	69	-	-	-	-	69
Clients et comptes rattachés	8	26 949	-	-	-	-	26 949
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 977	-	-	-	-	8 977
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	66 321	-	-	-	-	66 321
Total actifs financiers courants		102 316	-	-	-	-	102 316
Total actif		107 452	-	-	88	-	107 540
Emprunts et dettes financières	12.1	-	371 551	-	2 473	-	374 024
Dépôts de garantie	13	-	7 050	-	-	-	7 050
Total passifs non courants		-	378 601	-	2 473	-	381 074
Emprunts et dettes financières	12.2	-	79 523	-	-	-	79 523
Dettes fournisseurs	17	-	6 822	-	-	-	6 822
Autres dettes	18	-	17 456	-	-	-	17 456
Total passifs courants		-	103 801	-	-	-	103 801
Total passif		-	482 402	-	2 473	-	484 875

AU 31/12/19		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
En milliers d'euros		Note	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	
Actifs financiers	5	5 125	-	-	88	-	5 213
Total actifs financiers non courants	-	5 125	-	-	88	-	5 213
Actifs financiers	6	114	-	-	-	-	114
Clients et comptes rattachés	8	20 308	-	-	-	-	20 308
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 842	-	-	-	-	8 842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	38 356	-	-	-	-	38 356
Total actifs financiers courants		67 620	-	-	-	-	67 620
Total actif		72 745	-	-	88	-	72 833
Emprunts et dettes financières	12.1	-	368 623	-	2 726	-	371 349
Dépôts de garantie	13	-	7 115	-	-	-	7 115
Total passifs non courants		-	375 736	-	2 726	-	378 464
Emprunts et dettes financières	12.2	-	68 439	-	300	-	68 739
Dettes fournisseurs	17	-	9 346	-	-	-	9 346
Autres dettes	18	-	15 504	-	-	-	15 504
Total passifs courants		-	93 289	-	300	-	93 589
Total passif		-	469 025	-	3 027	-	472 053

5.8.12.7 Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20
Entre 0 et 1 an	75 057
Entre 1 et 5 ans	169 999
À plus de 5 ans	201 552
Total	446 608
dont	
31/12/21	75 057
31/12/22	43 062
31/12/23	43 830
31/12/24	30 632
31/12/25	52 475
Après le 31/12/25	201 552
Total	446 608

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19
Entre 0 et 1 an	66 464
Entre 1 et 5 ans	148 887
À plus de 5 ans	219 737
Total	435 088
dont	
31/12/20	66 464
31/12/21	38 774
31/12/22	40 885
31/12/23	40 958
31/12/24	28 270
Après le 31/12/24	219 737
Total	435 088

5.8.12.8 Endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	42 418	42 418
Emprunts auprès des établissements de crédit	354 719	337 221
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	47 312	53 798
Passifs locatifs	673	740
Intérêts courus sur emprunts	1 486	911
Instruments de couverture	2 473	3 027
Découverts bancaires	231	280
Comptes courants passifs financiers	4 235	1 694
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	532	1 850
Total des dettes financières	454 079	441 939
Trésorerie active	66 321	38 356
Instruments financiers actifs	88	88
Comptes courants actifs financiers	15 422	14 148
Total de l'endettement net	372 248	389 345
Dépôts de garantie	(1 500)	(1 500)
Total de l'endettement net retraité	370 748	387 845

5.8.13 Note 13 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>		Total
Situation au 01/01/20		7 115
Augmentations		395
Diminutions		(460)
Solde au 31/12/20		7 050

<i>En milliers d'euros</i>		Total
Situation au 01/01/19		6 796
Augmentations		929
Diminutions		(610)
Solde au 31/12/19		7 115

5.8.14 Note 14 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/20	Résultat	Autres	31/12/20
Déficits reportables activés	-	119	-	119
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(99)	(36)	-	(135)
Autres retraitements	2	-	-	2
Total des impôts différés	(97)	83	-	(14)
Dont :				
Impôts différés passifs	(97)	83	-	(14)
Impôts différés actifs	-	-	-	-

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/19	Résultat	Autres	31/12/19
Déficits reportables activés	485	(485)	-	-
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(485)	386	-	(99)
Autres retraitements	-	2	-	2
Total des impôts différés	-	(97)	-	(97)
Dont :				
Impôts différés passifs	-	(97)	-	(97)
Impôts différés actifs	-	-	-	-

5.8.15 Note 15 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Provisions pour retraites	85	72
Autres provisions ⁽¹⁾	5 361	5 214
Exit tax (part > 1 an)	60	121
Total	5 506	5 407

(1) cf. Note 5.

5.8.16 Note 16 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Dettes sociales	550	271
Impôts sur les bénéfices	746	1 256
Exit Tax (part < 1 an)	60	60
Autres dettes fiscales	11 403	8 935
Total	12 759	10 522

5.8.17 Note 17 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Dettes fournisseurs	3 721	4 465
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	3 101	4 881
Total	6 822	9 346

5.8.18 Note 18 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Clients créditeurs	3 826	2 060
Autres dettes d'exploitation	163	204
Autres dettes hors exploitation	102	61
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	13 365	13 179
Total	17 456	15 504

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

5.8.19 Note 19 : Revenus locatifs

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

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Loyers bruts ⁽¹⁾	45 786	46 125
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	112	134
Total	45 898	46 259

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.20 Note 20 : Loyers nets

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Chiffre d'affaires	54 973	55 344
Loyers bruts	45 786	46 125
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	112	134
Revenus locatifs	45 898	46 259
Charges locatives	(2 022)	(2 192)
Assurances	(457)	(376)
Entretien	(1 648)	(1 568)
Honoraires de gestion locative	(2 522)	(2 384)
Impôts et taxes	(5 103)	(5 564)
Charges sur immeubles	(11 752)	(12 084)
Refacturations de charges locatives	4 723	4 709
Refacturations de taxes	4 352	4 376
Autres produits et charges sur immeubles	(201)	(412)
Loyers nets	43 020	42 848

5.8.21 Note 21 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Pertes sur créances irrécouvrables	(442)	(403)
Dotations provisions clients	(1 209)	(1 110)
Reprises provisions clients	878	537
Produits et charges de gestion courante	572	564
Total	(201)	(412)

5.8.22 Note 22 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Honoraires comptables	(508)	(497)
Honoraires juridiques	(332)	(355)
Honoraires divers	(2 415)	(2 375)
Services bancaires	(111)	(364)
Rémunération de la Gérance	(320)	(235)
Autres charges	(502)	(581)
Impôts et taxes	(41)	(52)
Total	(4 229)	(4 459)

5.8.23 Note 23 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Rémunération du personnel	(643)	(640)
Charges de sécurité sociale	(270)	(294)
Autres charges de personnel	(17)	(21)
Total	(930)	(955)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2020 est de sept salariés, dont cinq au sein de la société Groupe Sepric et deux au sein de la société Patrimoine & Commerce.

5.8.24 Note 24 : Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les jetons de présence pour un produit de 0,2 million d'euros.

5.8.25 Note 25 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Résultat sur cession d'immobilisations	(47)	(184)
Autres produits et charges opérationnels	(429)	(15)
Total	(476)	(199)

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

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Immeubles de placement	(9 660)	(3 836)
Total	(9 660)	(3 836)

5.8.27 Note 27 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Total des produits de trésorerie et équivalents	431	68
• Intérêts sur opérations de financement	(9 545)	(10 490)
• Intérêts en comptes courants	81	310
Total des coûts de l'endettement financier brut	(9 464)	(10 180)
Total endettement financier net	(9 033)	(10 112)
Intérêts courus	598	99
Total intérêts financiers nets versés	(8 435)	(10 013)

5.8.28 Note 28 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	552	(26)
Autres produits financiers	170	73
Autres charges financières	-	15
Total	722	62

5.8.29 Note 29 : Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Impôts exigibles (courants)	713	(438)
CVAE	(306)	(423)
Impôts différés	82	(98)
Total	489	(959)

5.8.30 Note 30 : Résultat par action**5.8.30.1 Résultat de base**

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	17 790	25 690
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	14 181 582	13 836 501
Résultat de base par action (€ par action)	1,25 ⁽¹⁾	1,86 ⁽²⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 22 juillet 2020 (cf. Note 1).

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

5.8.30.2 Résultat dilué

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	17 790	25 690
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	14 181 582	13 836 501
Résultat dilué par action (€ par action)	1,25 ⁽¹⁾	1,86 ⁽¹⁾

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 22 juillet 2020 (cf. Note 1).

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

Le nombre d'actions au 31 décembre 2020 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Actions	14 833 853	13 836 510
Actions propres	(125 464)	(28 756)
Total	14 708 389	13 807 754

5.8.31 Note 31 : Engagements hors bilan**5.8.31.1 Garanties données**

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

5.8.31.1.a HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES DU PRÊTEUR DE DENIER

En milliers d'euros	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾ au 31/12/20	CRD ⁽²⁾ au 31/12/19
	Créancier	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires			
CIC	2 100	315	2 415	21 100	-	21 100	23 515	17 613	19 481
Caisse d'Épargne	40 439	604	41 043	6 011	434	6 445	47 488	34 105	35 659
SMC	5 420	924	6 344	-	-	-	6 344	2 733	2 998
BPI	37 814	572	38 386	16 671	-	16 671	55 057	43 305	44 191
Crédit Agricole - LCL	90 542	113	90 655	29 258	677	29 935	120 590	102 296	68 634
Société Générale	24 000	-	24 000	-	-	-	24 000	23 184	24 000
Banque Populaire	10 720	1 070	11 790	4 810	-	4 810	16 600	12 149	12 271
Banque cantonale de Genève	5 804	501	6 304	4 796	-	4 796	11 101	8 456	8 748
BNP Paribas	18 650	-	18 650	4 800	-	4 800	23 450	19 989	20 749
Locindus	2 200	220	2 420	6 259	626	6 885	9 305	5 561	8 095
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	32 955	38 200
La Banque Postale	7 598	-	7 598	-	-	-	7 598	6 177	7 008
Total	272 206	6 271	278 476	116 205	3 987	120 192	398 669	308 523	290 034

(1) PPD : Privilège du prêteur de denier.

(2) CRD : Capital restant dû.

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

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/20	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/19
Cession/délégation de loyers	40	265 516	40	259 533
Nantissement sur CBI	5	43 858	6	51 216
Nantissement sur emprunts	13	76 022	14	79 043

Par ailleurs, sept emprunts, représentant un capital restant dû de 132,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 33 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 100 %, condition remplie au 31 décembre 2020 ;
- deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,2 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 2020 ;
- 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 2020 ;
- un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette. Ce financement d'un montant restant dû au 31 décembre 2020 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 2020 ;
- 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 2020 de 23,2 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2020 ;
- enfin, un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail Immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 13,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2020.

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

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

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

La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2021. Au 31 décembre 2020, cette option d'achat a été exercée par le locataire pour une cession en 2021 et l'actif a été reclassé en actif destiné à être cédé.

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

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 2020 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2019 annualisés
Cautions locatives	127	18 787	145	21 966

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 127 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 18,8 millions d'euros.

5.8.31.3.b AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/20	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/19
Cautionnement/garantie sur CBI	2	6 748	2	7 394
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	-	-
Total	2	6 748	2	7 394

Au 31 décembre 2020, deux contrats de crédit-bail font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 6,7 millions d'euros.

5.8.31.4 Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2020, 80 866 actions ont été échangées (44 365 entrées versus 36 501 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 11 962 actions au 31 décembre 2020.

5.8.31.5 Loyers minimums garantis

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2020
A moins d'un an	46 232
Entre un et cinq ans	74 711
Plus de cinq ans	11 264
Total	132 207

5.8.32 Note 32 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est

- Gérant de Patrimoine & Commerce,
- Gérant de Duval Investissements et Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine & Commerce) et de sa filiale Alizés Invest,
- Gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Associé et Président de Groupe Duval (société contrôlant DIP),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

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

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 5,1 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 17,0 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

5.8.32.1 Conventions de rémunération de caution

Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 0,01 million d'euros en 2020.

5.8.32.2 Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2020, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,44 million d'euros (contre 0,42 million d'euros en 2019).
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,07 million d'euros (contre 0,08 million d'euros en 2019).
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,16 million d'euros (contre 0,16 million d'euros en 2019).
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 2,52 millions d'euros sur l'exercice (contre 2,38 millions d'euros en 2019). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail.
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du

revenu locatif HT soit 1,52 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,65 million d'euros en 2019).

- Assistance juridique immobilière, pour une charge annuelle forfaitaire de 0,07 million d'euros dans les comptes consolidés (contre 0,07 million d'euros en 2019).

5.8.32.3 Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,24 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2020 (contre 0,24 million d'euros en 2019) et à hauteur de 0,02 million d'euros à titre variable.

5.8.32.4 Sous-location des locaux de Financière Duval

La société Financière Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt en date du 1^{er} juillet 2011. Cette convention et ses avenants prévoient un loyer mensuel de 40 euros HT au m².

5.8.33 Note 33 : Événements postérieurs à la clôture

Dans le cadre de la gestion de la crise de la Covid 19, la décision gouvernementale de fermeture des centres commerciaux à compter du 31 janvier 2021 a peu d'incidence sur les comptes de Patrimoine & Commerce, un seul centre commercial étant concerné par cette fermeture administrative.

5.8.34 Note 34 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/20				31/12/19			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
CAC, certification et examen des comptes								
• Patrimoine & Commerce	86	92 %	94	90 %	82	92 %	94	90 %
• Filiales consolidées	7	8 %	11	10 %	7	8 %	11	10 %
Services autres que la certification des comptes								
• Patrimoine & Commerce	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
• Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	93	100 %	105	100 %	89	100 %	105	100 %

5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 781 millions d'euros (dont 37 millions évalués au coût) représentant 86,5 % du total actif.

La société Patrimoine et Commerce a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur reposant sur des valeurs expertises établies par un expert indépendant comme indiqué dans la note 5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informé de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Grant Thornton était dans la 14^e année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 13^e année sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1^{er} mars 2021

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

6

COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.1 COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	92
Bilan au 31 décembre 2020	92
Compte de résultat au 31 décembre 2020	93
6.2 FAITS SIGNIFICATIFS	93
6.2.1 Principaux événements	93
6.2.2 Patrimoine immobilier	93
6.2.3 Titres de participation	93
6.2.4 Crise sanitaire de la Covid	94
6.3 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	94
6.3.1 Principes et conventions générales	94
6.3.2 Immobilisations	94
6.3.3 Provision pour risques	96
6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation	96
6.3.5 Créances et dettes	96
6.3.6 Placements et dépôts à terme	96
6.3.7 Diminution du capital	96
6.3.8 Emprunts et dettes financières	96
6.3.9 Résultat courant et exceptionnel	96
6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	96
6.4.1 Effectifs	96
6.4.2 Chiffre d'affaires	96
6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux	96
6.4.4 Événements postérieurs à la clôture	96
6.5 ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS	97
6.5.1 État des immobilisations	97
6.5.2 État des amortissements	97
6.5.3 État des provisions	97
6.5.4 État des créances et dettes	98
6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan	99
6.5.6 Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	99
6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices	99
6.5.8 Charges et produits constatés d'avance	99
6.5.9 Composition du capital social	99
6.5.10 Variation des capitaux propres	100
6.5.11 Ventilation de l'impôt	100
6.5.12 Engagements hors bilan	100
6.5.13 Actions propres	102
6.5.14 Liste des filiales et participations	102
6.6 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES	103
6.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	104
Opinion	104
Fondement de l'opinion	104
Justification des appréciations - Points clés de l'audit	104
Vérifications spécifiques	105
Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires	105
Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels	105
Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels	105



6.1 COMPTES SOCIAUX ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Bilan au 31 décembre 2020

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/20	Net 31/12/19
Immobilisations incorporelles	33 689	(11)	33 678	33 678
Immobilisations corporelles	43 887	(9 140)	34 747	36 203
Participations	155 518	(36 593)	118 925	125 940
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	9 120	-	9 120	7 992
Actif immobilisé	242 214	(45 743)	196 470	203 813
Avances et acomptes versés sur commandes	2 454	-	2 454	1 870
Stocks et encours	2 454	-	2 454	1 870
Créances clients et comptes rattachés	4 292	(624)	3 668	2 688
Autres créances	150 813	(3 042)	147 770	146 077
Créances	155 104	(3 667)	151 438	148 765
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	56 758	-	56 758	33 312
Charges constatées d'avance	1 151	-	1 151	90
Disponibilités et divers	57 909	-	57 909	33 402
Frais d'émission d'emprunts à étaler	848	-	848	663
Total actif	458 530	(49 410)	409 120	388 512

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Net 31/12/20	Net 31/12/19
Capital social ou individuel versé	148 339	138 365
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	53 497	62 165
Écart de réévaluation	10 588	10 588
Réserve légale	1 954	1 694
Autres réserves	-	167
Report à nouveau	90	69
Résultat de l'exercice	4 261	5 209
Situation nette	218 728	218 257
Provisions réglementées	1 665	1 649
Capitaux propres	220 393	219 906
Provisions pour risques et charges	12	11
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts obligataires	42 837	42 836
Emprunts et dettes financières divers	95 324	77 730
Dettes financières	138 161	120 566
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 239	1 436
Dettes fiscales et sociales	1 176	913
Dettes sur immobilisations	294	19
Autres dettes	44 627	43 348
Dettes diverses	48 336	45 715
Produits constatés d'avance	2 217	2 314
Total des dettes	188 727	168 606
Total passif	409 120	388 512

Compte de résultat au 31 décembre 2020

En milliers d'euros	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19
Chiffre d'affaires net	9 118	10 602
Reprise sur provisions et transferts de charges	301	724
Autres produits	1	14
Produits d'exploitation	9 420	11 340
Charges externes	(4 850)	(7 063)
Impôts, taxes et versements assimilés	(911)	(982)
Charges de personnel	(229)	(223)
Dotations d'exploitation	(722)	(618)
Autres charges d'exploitation	(402)	(984)
Charges d'exploitation	(7 114)	(9 870)
Résultat d'exploitation	2 306	1 470
Produits financiers de participation	7 964	3 851
Autres intérêts et produits assimilés	12 107	11 578
Reprise s/provisions et transferts de charges	-	7
Produits sur cessions VMP	47	29
Produits financiers	20 118	15 465
Dotations financières aux amortissements et provisions	(12 131)	(5 637)
Intérêts et charges assimilés	(5 951)	(6 008)
Charges financières	(18 082)	(11 645)
Résultat financier	2 037	3 820
Résultat courant avant impôts	4 342	5 290
Produits exceptionnels	2 141	14
Charges exceptionnelles	(2 774)	(148)
Résultat exceptionnel	(633)	(134)
Impôts sur les bénéfices	552	53
Bénéfice ou perte	4 261	5 209

6.2 FAITS SIGNIFICATIFS

6.2.1 Principaux événements

6.2.1.1 Opérations sur le capital de la société

a) Programme de rachat d'actions lancé 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'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 27 septembre 2019.

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

b) Lancement d'un programme de rachat d'actions en mai 2020

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,4 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 4 mai 2020 et a été prolongé par un avenant en date du 24 décembre 2020.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'assemblée générale des

actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 28 avril 2020 et prolongée le 24 décembre 2020.

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

c) Augmentation du capital social de la société

La gérance, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte du 17 juin 2020, dans sa quatrième résolution a décidé le 22 juillet 2020 d'augmenter le capital social de la société en le portant à 148 338 530 euros, l'article 6 des statuts de la société a été modifié en conséquence.

6.2.2 Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2020, Patrimoine & Commerce SCA a levé des options par anticipation de crédits-bails pour des actifs situés à Beynost et à Echirolles. La Société a également levé une option pour un crédit-bail situé d'un actif situé à Frouard.

6.2.3 Titres de participation

La Société a racheté, le 17 avril 2020, 7 % des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 milliers d'euros, ce qui porte la détention de la Société à 100 % du capital de la société et 30 % en date du 15 septembre 2020 des parts de la société.

Istres 1, détenues par un actionnaire minoritaire, pour un montant de 2,6 millions d'euros.

6.2.4 Crise sanitaire de la Covid

La France a été touchée comme l'ensemble des pays du monde par une crise sanitaire sans précédent durant le premier semestre 2020. Cela s'est traduit notamment par des restrictions d'ouvertures des commerces aux seuls commerces dits « essentiels » durant deux périodes de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020 puis du 30 octobre au 28 novembre 2020.

La SCA Patrimoine et Commerce et ses filiales ont donc fortement été impactées et en gardant certains sites ouverts, ont joué un rôle essentiel auprès de la population. L'ensemble des équipes ont été mobilisées afin de garantir une protection sanitaire et financière au service de leurs clients et partenaires.

Mesures prises

- **Accompagnement des enseignes** : afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, la SCA Patrimoine et Commerce et ses filiales ont décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture. Il a été décidé d'inclure également les enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. A la suite de l'annonce du second confinement, la SCA Patrimoine et Commerce et ses filiales ont décidé, conformément aux recommandations des fédérations de bailleurs, d'accorder une franchise de loyer pour le mois de novembre, en complément des franchises déjà octroyées, et ce pour tous les commerces fermés administrativement. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, la Société et ses filiales négocient avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 31 décembre 2020, les négociations se poursuivent.

- **Maîtrise des frais généraux** : la Société et ses filiales ont décidé d'être encore plus attentives quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.
- **Négociations avec les partenaires bancaires** : la SCA Patrimoine et Commerce et ses filiales ont négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires et ses crédits-bails afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

Impacts au 31 décembre 2020 :

- **Loyers nets / créances clients** : l'impact des franchises accordées par la Société au 31 décembre 2020 s'élève à 1,1 million d'euros sur le chiffre d'affaires. Le niveau de créances clients impacté par la crise sanitaire n'intègre pas les dernières franchises provisionnées en autres dettes.
- **Structure financière et liquidité** : la crise sanitaire met en lumière la résilience du modèle financier de Patrimoine & Commerce. En effet, la liquidité de la Société a été renforcée (57 millions d'euros de trésorerie au 31 décembre 2020 vs 33 millions d'euros au 31 décembre 2019) durant la crise sanitaire. Les reports d'échéances de financement consentis à la Société sur l'année 2020 représentent près de 3,0 millions d'euros dont 1,0 million d'euros de loyer sur les crédits-bails. Enfin, la Société a décidé de ne pas modifier le montant du dividende mais de proposer l'option pour son paiement en actions nouvelles. L'assemblée générale, qui s'est tenue le 17 juin 2020, a approuvé le versement du dividende de 1,25 euros par action. L'option pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires et souscrite à hauteur de 79,3 %, renforçant ainsi les capitaux propres de 13,7 millions d'euros et témoignant de la confiance des actionnaires.
- **Dispositif d'accompagnement par l'Etat** : l'Etat a annoncé un crédit d'impôt de 50 % des franchises de loyer accordées sur novembre et plafonné à 50 % du loyer mensuel pour les entreprises de moins de 250 salariés et à 33 % pour les entreprises entre 250 et 5 000 salariés. A fin 2020, le crédit d'impôt s'élève pour la Société à un produit de 0,6 million d'euros.

6.3 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

6.3.1 Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 ainsi que tous les règlements ultérieurs modifiant certains articles et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

6.3.2 Immobilisations

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

6.3.2.1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2020 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion relatifs au

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

6.3.2.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2020 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des mali techniques de fusion des différents actifs.

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

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

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

6.3.2.3 Immobilisations financières

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

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

A la date de clôture, la société examine la valeur de l'investissement net réalisé dans chaque filiale, qui comprend les titres de participation, les prêts et créances rattachés et les avances en compte courant accordées. La société identifie les événements, internes ou externes, qui indiqueraient que l'investissement a perdu de la valeur et compare, pour chaque filiale, la valeur nette comptable de l'investissement avec sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque filiale, calculée à partir de l'actif net de la société ou de l'actif net réévalué sur la base de la valeur droit inclus des immeubles de placement pour les sociétés foncières ou sur la base d'un prévisionnel de rentabilité pour les autres sociétés.

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

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

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

Les actions autodétenues dans le cadre du contrat de liquidité et du programme de rachat d'actions en cours sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisations financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.3.3 Provision pour risques

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

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

6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation

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

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

6.3.5 Créances et dettes

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

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

6.3.6 Placements et dépôts à terme

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

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2020.

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

6.3.7 Diminution du capital

La diminution du capital résulte de l'annulation des actions autodétenues acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions. Les frais liés à ce contrat sont comptabilisés en charge.

6.3.8 Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission d'emprunt ont fait l'objet d'un transfert de charges et ont été étalés sur la durée des financements.

6.3.9 Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant avant impôt. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la Société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.4.1 Effectifs

Au 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce SCA emploie deux personnes.

6.4.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société est composé essentiellement de loyers et de refacturations aux locataires et, plus accessoirement, de la facturation des prestations assurées aux filiales (prestations de centralisation groupe de la facturation des honoraires de gestion locative et d'assistance comptable et juridique).

6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux

6.4.3.1 Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2020 à hauteur de 0,24 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,02 million d'euros.

6.4.3.2 Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,15 million d'euros.

6.4.3.3 Parties liées

La liste des transactions effectuées par la société avec des parties liées n'est pas mentionnée car ces transactions ont été conclues aux conditions normales du marché.

6.4.4 Événements postérieurs à la clôture

Dans le cadre de la gestion de la crise de la Covid-19, la décision gouvernementale de fermeture des centres commerciaux à compter du 31 janvier 2021 a peu d'incidence sur les comptes de Patrimoine & Commerce, un seul centre commercial étant concerné par cette fermeture administrative.

6.5 ANNEXES AUX COMPTES SOCIAUX ANNUELS

6.5.1 État des immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	192	-	-	192
Mali technique de fusion sur actifs incorporels	33 496	-	-	33 496
Immobilisations incorporelles	33 689	-	-	33 689
Terrains	4 790	1 240	(567)	5 464
Mali technique de fusion sur terrains	22 701	-	(1 098)	21 604
Constructions	18 447	493	(2 404)	16 537
Autres immobilisations corporelles	260	43	(20)	283
Matériel bureau - informatique	1	-	-	1
Immobilisations en cours	40	-	(40)	-
Immobilisations corporelles	46 239	1 776	(4 128)	43 887
Participations	152 541	2 977	-	155 518
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	1 629	2 731	(1 604)	2 756
Mali technique de fusion sur actifs financiers	6 364	-	-	6 364
Immobilisations financières	160 535	5 708	(1 604)	164 638
Total	240 462	7 485	(5 733)	242 214

6.5.2 État des amortissements

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/20	Dotation	Reprise	31/12/20
Terrains	-	-	-	-
Constructions	9 829	497	(1 397)	8 929
Installation technique, matériel...	207	14	(11)	210
Autres immobilisations corporelles	0	0	-	1
Total	10 036	511	(1 407)	9 140

6.5.3 État des provisions

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/20	Dotation	Reprise	31/12/20
Amortissements dérogatoires	1 649	17	-	1 666
Provisions réglementées	1 649	17	-	1 666
Provisions pour risques et charges	11	12	(11)	12
Titres de participation	26 602	9 991	-	36 593
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Créances clients	521	103	-	624
Comptes courants	902	2 140	-	3 042
Provisions pour dépréciation	28 025	12 234	-	40 259
Total	29 685	12 262	(11)	41 937

6.5.4 État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/20

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	9 120	2 142	6 978
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	953	953	-
Autres créances clients	3 339	3 339	-
État - Impôt sur les bénéfices	630	630	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	516	516	-
État - Divers	-	-	-
Groupe et associés	149 594	-	149 594
Débiteurs divers	72	72	-
Total de l'actif circulant	164 224	6 304	156 792
Charges constatées d'avance	1 151	1 151	-
Total	164 224	7 652	156 572

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/20

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	42 837	12 837	30 000	-
Auprès des établissements de crédit :				
• À 1 an maximum à l'origine	197	197	-	-
• À plus d'1 an à l'origine	94 494	4 351	40 343	49 800
Emprunts et dettes financières divers	634	-	634	-
Fournisseurs et comptes rattachés	2 239	1 301	501	437
Personnel et comptes rattachés	26	26	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	84	84	-	-
État - Impôt sur les bénéfices	121	60	60	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	878	878	-	-
État - Autres impôts, taxes et assimilés	67	67	-	-
Dettes sur immobilisations	294	294	-	-
Groupe et associés	43 722	-	-	43 722
Autres dettes	905	905	-	-
Produits constatés d'avance	2 218	2 218	-	-
Total	188 715	10 718	84 038	93 960

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/20	42 500	76 859
Souscription	-	19 888
Remboursements	-	(2 253)
Valeur brute au 31/12/20	42 500	94 494

6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Emprunts obligataires	337	336
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	170	112
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	975	755
Dettes fiscales et sociales	104	77
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	294	19
Autres dettes	1 404	770
Disponibilités, charges à payer	27	29
Total	3 310	2 098

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Créances clients et comptes rattachés	275	191
Autres créances	1 585	1 710
Trésorerie	12	7
Total	1 872	1 908

6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

<i>En milliers d'euros</i>	
Valeur brute au 01/01/20	663
Augmentation	281
Diminution	(96)
Valeur brute au 31/12/20	848

Comme précisé au paragraphe 3.8, les charges à répartir sont principalement composées des frais d'émission d'emprunt.

6.5.8 Charges et produits constatés d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Charges constatées d'avance	1 151	90
Total charges constatées d'avance	1 151	90
Produits constatés d'avance	2 217	2 314
Total produits constatés d'avance	2 217	2 314

6.5.9 Composition du capital social

Au 31/12/20	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	13 836 510	10
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	997 343	10
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
- Réduction par diminution nombre d'actions	-	-
- Réduction de la valeur nominale des actions	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	14 833 853	10

6.5.10 Variation des capitaux propres

En milliers d'euros Libellé du compte	À l'ouverture 01/01/20	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./ reprise	Résultat 31/12/20	À la clôture 31/12/20
Capital versé	138 365	-	-	9 973	-	-	-	148 338
Primes d'émission, apports...	62 166	-	(12 419)	3 750	-	-	-	53 497
Écart réévaluation	10 588	-	-	-	-	-	-	10 588
Réserve légale	1 693	260	-	-	-	-	-	1 954
Report à nouveau	69	-	(69)	90	-	-	-	90
Autres réserves	167	-	(167)	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	5 209	(260)	(4 949)	-	-	-	4 261	4 261
Provisions réglementées	1 649	-	-	-	-	17	-	1 665
Total capitaux propres	219 907	-	(17 604)	13 813	-	17	4 261	220 394

6.5.11 Ventilation de l'impôt

En milliers d'euros	31/12/20
Charge	-
Produits	(552)
Exit Tax	-
Résultat net comptable 31/12/2020	(552)

6.5.12 Engagements hors bilan

6.5.12.1 Garanties données

Engagement de crédit-bail (sans déduction de l'avance preneur)

En milliers d'euros	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
Valeur d'origine	4 537	26 149	-	-	30 686
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	13 076	-	-	13 076
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	1 307	-	-	1 307
Total	-	14 383	-	-	14 383
Valeur nette	4 537	11 766	-	-	16 303
Redevances payées					
* cumuls exercices antérieurs	-	21 492	-	-	21 492
* dotations de l'exercice	-	1 198	-	-	1 198
Total	-	22 690	-	-	22 690
Redevances restant à payer					
* à 1 an au plus	-	2 252	-	-	2 252
* à 1 an et 5 ans au plus	-	8 098	-	-	8 098
* à + 5 ans	-	2 993	-	-	2 993
Total	-	13 342	-	-	13 342
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/20	-	2 100	-	-	2 100

Hypothèques

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i> Créanciers	Hypothèques (hors accessoires)	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/20	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/19
BPI	2 200	1 068	1 143
SOCIETE GENERALE	24 000	23 184	24 000
CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	12 894	12 845	-
LCL	5 458	6 473	-
Total	44 552	43 571	25 143

(1) CRD : Capital restant dû.

Cessions/délégations de loyers et nantissements des contrats de crédit-bail

Dans le cadre de contrats de crédit-bail ou d'emprunts, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/20	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/19
Cession/délégation de loyers	48 296	39 592
Nantissement de contrats de crédit-bail	11 358	13 884

(1) CRD : Capital restant dû.

Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, quatorze sociétés emprunteuses ont nanti des titres, détenus par Patrimoine & Commerce, en garantie pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2020 de 76,6 millions d'euros.

Par ailleurs, trois sociétés ayant contracté un crédit-bail ont nanti des titres, détenus par Patrimoine & Commerce, en garantie pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2020 de 12 millions d'euros.

Cautionnement d'emprunts

La Société s'est portée caution pour les emprunts contractés par 12 de ses filiales.

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/20	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/19
Cautionnement/garantie sur emprunt	22	53 052	22	49 999

Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 85,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, font l'objet de covenants :

- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un encours global restant dû de 0,2 million d'euros au 31 décembre 2020, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60 %, condition respectée par Patrimoine & Commerce.
- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60 %, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110 % et 135 %. Ces conditions sont respectées au 31 décembre 2020.

- 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 2020 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 2020.
- 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 2020 de 23,2 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2020.

6.5.12.2 Garanties reçues

Cautions locatives

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par la Société, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 24 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 4,8 millions d'euros.

6.5.13 Actions propres

La Société a procédé entre les dates d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité et des programmes de rachats d'actions en vue de leur annulation. Ces contrats ont été conclus avec le prestataire Kepler Capital Market.

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	28 756
Achats d'actions	133 209
Ventes d'actions	(36 501)
Annulation d'actions	-
Détention à la clôture	125 464

6.5.14 Liste des filiales et participations

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2020	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)								
SARL P&C développement	1	5	100 %	74	11	-	10	(5)
SARL Patrimoine et Commerce 2	3 416	(876)	100 %	14 569	1 125	-	2 382	(1 415)
SARL Aximur	13	2	100 %	10 473	6 034	-	-	3 726
SAS Antibes Invest	100	111	100 %	9 652	2 291	3 777	2 732	(1 362)
SCI Parigné Invest	1	-	100 %	1 848	1 848	878	871	238
SCI St-Lô Invest	1	-	95 %	2 920	2 920	762	352	338
SCI Rochambly Invest	1	-	100 %	1 300	1 300	520	1 472	101
SCI Creusinvest	1	(315)	100 %	2 447	2 125	377	1 176	1
SCI Creusinvest 2	1	-	100 %	258	258	74	9	21
SCI Clerminvest	1	-	100 %	580	580	276	1 450	28
SCI Pontarlier Invest	1	-	100 %	40	40	329	910	-
SCI Perrières Invest	1	-	100 %	2 555	2 555	378	-	268
SCI Chamblinvest	1	-	100 %	4 257	4 257	513	-	270
SCI Gaillinvest	2	-	100 %	1 642	1 372	145	-	88
SCI Etrembières Invest	1	-	100 %	1	1	134	583	(22)
SCI Pau Invest	1	-	100 %	1 932	1 932	223	-	138
SCI Frouard-Isle Invest	1	-	100 %	840	288	90	810	(14)
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100 %	13 476	13 476	1 611	-	828
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	(75)	100 %	2 005	2 005	892	-	171
SCI Conforinvest Guadeloupe	1	-	100 %	6 492	6 492	97	178	(15)
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85 %	8 526	8 526	1 577	-	1 433
SCI Doth Invest	1	546	90 %	7 696	5 425	1 120	-	930
SCI Saloninvest	1	-	100 %	253	253	1 587	5 775	(160)
SCI Gaudensinvest	1	(510)	100 %	136	136	109	6 505	(496)
SCI Champniers Invest	1	-	100 %	-	-	992	3 928	113
SCI Cognac Invest	1	-	100 %	1	1	498	3 530	(215)
SCI Epagny Invest	1	-	100 %	1	1	689	2 971	116
SCI Eulalie Invest	1	-	100 %	123	123	1 004	4 291	431
SCI Istres Invest 3	1	-	100 %	924	924	640	1 871	146
SCI Istres Invest 1	1	-	80 %	5 689	5 689	974	266	526
SCI Puy Maret Invest 1	921	(471)	100 %	1 529	1 529	921	6 621	(117)
SCI Château-Thierry Invest	1	(11)	100 %	18	18	150	759	16
SCI Sarreguinvest	1	(45)	100 %	29	29	177	769	(55)
SCI Vandoeuvre	1	(42)	100 %	15	15	97	338	(17)
SCI Bourgoin invest	1	(91)	100 %	13	13	56	264	(48)
SCI Pierrelaye	1	(180)	100 %	12	11	17	25	172
SCI Le Vigen invest	1	-	100 %	20	20	399	1 948	79
SCI Witten	1	-	100 %	1	1	379	14 867	(430)
SCI Fontaine invest	1	(759)	100 %	73	73	122	1 243	(385)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100 %	6 287	6 287	609	-	285
SCI Alençon Ouest	0	(42)	100 %	4 275	4 275	718	42	(12)
SNC Beynost Développement	1	-	100 %	2 440	2 440	769	-	327
SNC Dauphiné	0	-	100 %	2 163	2 163	234	-	49
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100 %	5 723	2 415	225	-	916
SCI Mash	1 372	-	100 %	3 460	3 460	360	-	141
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98 %	1 915	1 915	339	372	160
SARL Mougin Immobilier	128	2 409	100 %	2 408	2 408	220	-	103
SAS Groupe Sepric	100	2 057	100 %	4 531	-	395	6 271	(472)
SCI Ecully Invest	1	-	100 %	1	1	403	1 540	40
SCI Lempdes Invest	37	(23)	100 %	37	37	433	1 864	(43)
SCI Perpignan Invest	1	-	100 %	1	1	366	1 632	77
SCI Loches Invest	1	-	100 %	1	1	476	2 486	23
SCI Eclats Invest 1	1	-	100 %	1	1	1 000	2 121	70
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	-	100 %	1	1	844	3 050	70
SCI Bourg en Bresse Invest	1	-	100 %	1	1	66	890	(48)
SCI Buchelay Invest	1	-	100 %	1	1	159	749	(87)
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100 %	1	1	909	2 884	223
SCI Lexy Park Invest	1	-	100 %	1	1	1 136	4 351	160
SCI Plérin Invest	1	-	100 %	1	1	544	1 697	407

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2020	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
SCI Limoges Invest	1	-	100 %	1	1	-	6	(4)
SCI Lp Invest	1	-	100 %	1	1	871	1 711	110
SCI Les Gabins Invest	1	-	100 %	1	1	-	19	(4)
SCI Decazville Invest	1	-	100 %	1	1	-	9	(5)
SCI Salaise Invest	1	-	100 %	1	1	406	1 175	132
SCI Argentan Invest	1	-	100 %	1	1	482	1 002	19
SCI Comboire Invest 2	1	-	100 %	1	1	-	5	(4)
SCI Annemasse Invest	1	-	100 %	1	1	-	6	(4)
SCI Champniers Invest 2	1	-	100 %	1	1	11	5 483	97
SCI Witten 2	1	-	100 %	1	-	782	4 171	(145)
SCI Vourles Invest	1	-	100 %	1	1	30	5	(4)
SCI Bourg en Bresse 2	1	-	100 %	1	1	3	438	(141)
SCI Comboire Invest	1	-	100 %	1	1	220	685	19
SCI Poitiers Invest Commerces 4	1	-	100 %	1	1	207	600	(4)
SCI Champniers Invest 3	1	-	100 %	1	1	246	836	5
SCI Lannion Invest II	1	-	100 %	1	1	278	579	46
SCI Chauny Invest	1	-	100 %	1	-	61	727	7
SCI Laoninvest 3	1	-	100 %	1	1	306	980	(25)
SCI Château Thierry Invest 2	1	-	100 %	1	1	528	8 190	(5)
SCI Soissons Invest	1	-	100 %	1	1	2 397	6 851	957
SCI Beynost Invest	1	-	100 %	1	1	84	306	(2)
SCI La Roche Invest	1	-	100 %	1	1	-	4	(4)
SAS Dinvest	10	10 067	100 %	9 316	9 316	-	-	519
SAS Ville du Bois Invest	10 314	3 202	51 %	6 251	6 251	4 197	3 559	(869)
Total				151 257	114 695	43 896	136 206	8 509
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Prod	1	-	50 %	3 711	3 711	821	730	629
SCI Vitrolinvest	1	-	15 %	500	470	190	969	59
Total				4 211	4 181	1 010	1 699	689
3. Filiales (inférieures à 10 % du capital détenu)								
				50	50		3	-
Total général				155 518	118 926	44 907	137 908	9 198

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

6.6 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

À la date du Document d'enregistrement universel, les dernières informations financières sont les comptes annuels de la période close le 31 décembre 2020.

6.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et

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

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

Évaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 125,2 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant 30,6% du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 6.3.2.3 « *Règles et méthodes comptables – Immobilisations financières* » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la Direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, et de l'importance des jugements de la Direction notamment dans la détermination des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés. Dans cet objectif, nous avons apprécié le caractère raisonnable de la juste valeur des immeubles de placement sous-jacents estimée par la Direction ;
- apprécier les marges prévisionnelles des entités portant les projets de promotion ;
- tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;
- recalculer les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le Rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le Rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informé de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Grant Thornton était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 13^{ème} année sans interruption.

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

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il

attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1^{er} mars 2021

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

7

ACTIONNARIAT ET CAPITAL SOCIAL

7.1	INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL	108
7.1.1	Évolution de l'actionariat	108
7.1.2	Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux	109
7.1.3	Contrôle de l'émetteur	110
7.1.4	Conventions visées à l'article L. 236-10 du Code de commerce	110
7.1.5	Accord entre actionnaires	110
7.1.6	Actionariat salarié	110
7.1.7	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	110
7.2	DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	110
7.2.1	Politique de distribution des dividendes de la Société	110
7.2.2	Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	110
7.3	CAPITAL SOCIAL	111
7.3.1	Montant du capital social	111
7.3.2	Titres non représentatifs du capital	111
7.3.3	Contrat de liquidité - Autocontrôle	111
7.3.4	Capital social autorisé, mais non émis	112
7.3.5	Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options	113
7.3.6	Nantissement	113
7.3.7	Tableau d'évolution du capital de la Société	113
7.4	PACTES D'ACTIONNAIRES	114
7.4.1	Pactes déclarés auprès de l'AMF	114
7.4.2	Pactes conclus par Patrimoine & Commerce	114
7.4.3	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	114
7.5	ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT	114



7.1 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

7.1.1 Évolution de l'actionnariat

7.1.1.1 Répartition du capital

Au 1^{er} janvier 2020 le capital social était composé de 13 836 510 actions.

L'augmentation de capital du 22 juillet 2020 a fait passer le capital social de la société de 138 365 100 euros à 148 338 530 euros. Le capital au 31 décembre 2020 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/20		31/12/20		31/12/19		31/12/19	
Duval Participations	1 364 447	9,20 %	2 615 266	10,29 %	1 250 819	9,04 %	2 423 674	10,14 %
Duval Investissements et Participations	1 334 116	8,99 %	2 557 130	10,06 %	1 223 014	8,84 %	2 295 996	9,60 %
Alizés Invest	935 498	6,31 %	1 793 090	7,05 %	857 592	6,20 %	1 661 730	6,95 %
Duval Gestion	75 029	0,51 %	87 529	0,34 %	58 948	0,43 %	114 222	0,48 %
Éric Duval	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Pauline Duval	3 515	0,02 %	3 515	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Louis-Victor Duval	3 571	0,02 %	3 571	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Marie-Dominique Duval	7 142	0,05 %	7 142	0,03 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Groupe Duval	237 591	1,60 %	237 591	0,93 %	107 799	0,78 %	107 799	0,45 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	3 960 910	26,70 %	7 304 836	28,75 %	3 498 173	25,28 %	6 603 423	27,62 %
Eurepa Dev SA	478 498	3,23 %	717 027	2,82 %	458 529	3,31 %	697 058	2,92 %
Pentagone Holding	769 178	5,19 %	1 461 467	5,76 %	692 289	5,00 %	1 384 578	5,79 %
Philippe Vergely	8 980	0,06 %	17 960	0,07 %	8 980	0,06 %	17 960	0,08 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 256 657	8,47 %	2 196 456	8,64 %	1 159 799	8,38 %	2 099 598	8,78 %
BMR	591 199	3,99 %	1 133 165	4,46 %	541 966	3,92 %	1 083 932	4,53 %
Bernard Robbe	16 841	0,11 %	16 841	0,07 %	33 000	0,24 %	33 000	0,14 %
SC Sirius	107 000	0,72 %	107 000	0,42 %	107 000	0,77 %	107 000	0,45 %
Sous-total « Famille Robbe »	715 040	4,82 %	1 257 006	4,95 %	681 966	4,93 %	1 223 932	5,12 %
Daytona	892 043	6,01 %	1 326 376	5,22 %	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %
Sous-total « Famille Graff »	892 043	6,01 %	1 326 376	5,22 %	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %
Banque Populaire Val de France	1 444 831	9,74 %	2 769 339	10,90 %	1 324 509	9,57 %	2 566 460	10,73 %
Suravenir	552 607	3,73 %	552 607	2,17 %	552 607	3,99 %	552 607	2,31 %
Predica	3 091 338	20,84 %	5 925 237	23,32 %	2 833 899	20,48 %	5 491 160	22,97 %
Autres actionnaires et public	2 920 427	19,69 %	4 080 121	16,06 %	2 893 514	20,91 %	4 045 565	16,92 %
Total	14 833 853	100 %	25 411 978	100 %	13 836 510	100 %	23 909 121	100 %

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 11.962 actions au titre du contrat de liquidité et 113.502 actions au titre du contrat de rachat d'actions.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2020.

Le capital de la Société est actuellement composé de 14 833 853 actions.

7.1.1.2 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

Au cours de l'exercice, les dirigeants n'ont effectué aucune déclaration, individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société.

7.1.1.3 Franchissement de seuils

Par courriers reçus le 21 avril 2020 et le 21 octobre 2020, la société DPAM a déclaré avoir franchi :

- en baisse le 17 avril 2020, le seuil statutaire de 2 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 477 213 actions représentant 3,43 % du capital et 1,99 % des droits de vote,
- en baisse le 12 octobre 2020, le seuil statutaire de 3 % du capital de la société et détenir à cette date, 342 172 actions représentant 2,31 % du capital et 1,34 % des droits de vote.

Par courriers reçus le 4 août 2020, le 3 septembre 2020 et le 4 novembre 2020, la société Duval Investissements & Participations a déclaré avoir franchi :

- en hausse le 31 juillet 2020, le seuil de 10 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 1 334 116 actions représentant 2 557 130 droits de vote, soit 8,99 % du capital et 10,11 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions Patrimoine & Commerce par la société Duval Investissements & Participations.
- en baisse le 31 août 2020, le seuil de 10 % du capital de la société et détenir à cette date, 1 364 447 actions représentant 2 537 302 droits de vote, soit 9,20 % du capital et 9,96 % des droits de vote. Ce franchissement résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Patrimoine & Commerce ;
- en hausse le 31 octobre 2020, le seuil de 10 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 1 364 447 actions représentant 2 615 266 droits de vote, soit 9,20 % du capital et 10,23 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double.

Aux termes de ces courriers, 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.

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF les 5 août 2020 sous le n° 220C2893, 3 septembre 2020 sous le numéro n° 220C3401 et 4 novembre 2020 sous le n° 220C4804.

7.1.2 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

7.1.2.1 Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 des statuts)

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

À la date de dépôt du Document d'enregistrement universel il existe 10 578 125 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 21 156 250 voix.

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

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

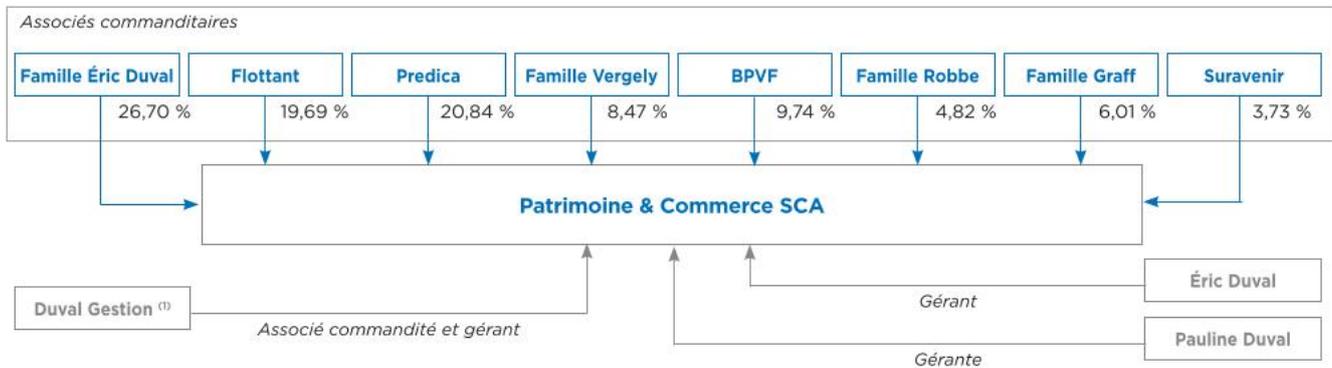
Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution.

7.1.3 Contrôle de l'émetteur

À la date du présent document, la famille Éric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion et Duval Participations d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Alizés Invest d'autre part, 26,70 % des droits de vote de Patrimoine &

Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

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



(1) Représentants légaux : Président : Éric Duval et Directrice générale : Pauline Duval.

Les dispositions prises en vue d'assurer un contrôle équilibré de la Société sont présentées au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel.

7.1.4 Conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

7.1.5 Accord entre actionnaires

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

7.1.6 Actionnariat salarié

Néant.

7.1.7 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Néant.

7.2 DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

7.2.1 Politique de distribution des dividendes de la Société

La société Patrimoine & Commerce s'est fixé, pour règle générale, une distribution de 100 % de son résultat distribuable à ses actionnaires.

7.2.2 Dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous rappelle le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices.

(En euros)	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Dividende versé aux commanditaires			
Dividende unitaire	1,25	1,20	1,15
Dividende total	17 603 702	16 675 812	15 335 782
Dividende versé au commandité	308 065	297 025	273 156
Total	17 911 767	16 972 837	15 608 939

7.3 CAPITAL SOCIAL

7.3.1 Montant du capital social

À la date du présent document, le capital social de la Société s'élève à 148 338 530 euros. Il est réparti en 14 833 853 actions de 10 euros.

Toutes les actions émises sont totalement libérées.

7.3.2 Titres non représentatifs du capital

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

7.3.3 Contrat de liquidité - Autocontrôle

Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 44 365 actions pour un prix global de 697 306,75 euros, soit à un prix moyen de 15,72 euros ;
- revendu 36 501 actions pour un prix global de 573 059,24 euros, soit à un prix moyen de 15,70 euros.

A la clôture de l'exercice, 11 962 actions, représentant 0,08 % du capital social, sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 175 509,77 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.

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

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

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

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,4 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 4 mai 2020 et a été prolongé par un avenant en date du 24 décembre 2020.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 28 avril 2020 et prolongée le 24 décembre 2020.

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

7.3.4 Capital social autorisé, mais non émis

Les Assemblées générales des actionnaires du 26 juin 2019 et du 17 juin 2020 ont accordé à la Gérance un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art.L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/19	10	18 mois		utilisée (*)
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	17/06/20	17	18 mois		Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance l'effet de payer le dividende en action		N/A	17/06/20	4	du 24/06/2020 au 20/07/20	augm d'un montant de 13 723 439,68€	
Délégation de compétence donnée à la Gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 18 ^e , 19 ^e , 20 ^e , 21 ^e , 22 ^e , 24 ^e , 25 ^e , 26 ^e et 27 ^e résolutions : 250millions d'euros,	17/06/20	18	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance pour décider, dans le cadre d'une offre au public l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution	17/06/20	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la Gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20 % du capital de la Société par an) + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	20	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la Gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art L225-136 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 19 et 20 de l'AG du 17 juin 2020 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur les plafonds de la 19 ^e et 20 ^e résolution	17/06/20	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 18 ^e résolution	17/06/18	22	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (art L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce)	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution	17/06/20	23	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social (art L225-147 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	24	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	25	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	26	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	27/06/18	27	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L225-209 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	17/06/20	28	26 mois	Néant	Non utilisée

(*) Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

7.3.5 Informations sur le capital de la Société faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous options

Néant.

7.3.6 Nantissement

Néant.

7.3.7 Tableau d'évolution du capital de la Société

Au cours de l'exercice 2020, le capital de la Société a été impacté par l'augmentation du capital social de la société suite à l'adoption par l'assemblée générale annuelle de l'option pour le paiement du dividende en actions, sur décision de la gérance le capital social de la société a été porté à 148 338 530 euros le 22 juillet 2020.

Le capital de Patrimoine & Commerce ressortait le 31 décembre 2020 à 148 338 530 euros, divisés en 14 833 853 actions.

Les impacts de ces événements sur les capitaux propres de la Société sont indiqués dans les tableaux ci-dessous :

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/20	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 964	19 852	388 716
Résultat de la période	-	-	-	-	17 790	17 790	1 618	19 408
Affectation résultat	-	-	260	25 430	(25 690)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 419)	-	(5 185)	-	(17 604)	(612)	(18 216)
Augmentation de capital par création de titres	9 973	3 750	-	-	-	13 723	-	13 723
Variation de périmètre	-	-	-	201	-	201	(3 156)	(2 955)
Achat d'actions	-	-	-	(1 515)	-	(1 515)	-	(1 515)
Autres variations	-	-	-	93	-	93	-	93
Situation consolidée au 31/12/20	148 338	53 496	1 954	159 974	17 790	381 552	17 702	399 254

En milliers d'euros

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

7.4 PACTES D'ACTIONNAIRES

7.4.1 Pactes déclarés auprès de l'AMF

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

7.4.2 Pactes conclus par Patrimoine & Commerce

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

7.4.3 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

Néant.

7.5 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas conclu d'accords significatifs qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle, à l'exception de l'emprunt obligataire de 12,5 millions d'euros émis le 19 décembre 2014 qui contient une clause de remboursement anticipé en cas de changement de contrôle, défini, tant que la Société est une société en commandite par

actions, comme le fait pour Monsieur Éric Duval et ses ayants droit à titre universel de cesser de détenir, directement ou indirectement, le contrôle de la société Duval Gestion ou de l'associé commandité de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	116
8.1.1	Renseignements sur la Société	116
8.1.2	Statuts	116
8.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	118
8.3	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	120
8.3.1	Régime fiscal	120
8.3.2	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers de la Société	120
8.4	CONTRATS IMPORTANTS	120
8.5	PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE ..	120
8.6	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	120
8.6.1	Recherche et développement	120
8.6.2	Brevets et licences	120
8.7	DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ..	120
8.8	RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES ..	121
8.9	RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	121
8.10	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	121



8.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

8.1.1 Renseignements sur la Société

Raison sociale

La Société a pour dénomination sociale : Patrimoine et Commerce.

Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre depuis le 26 janvier 2009. Elle était précédemment immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Lyon et avait été constituée à l'origine sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance en mai 1994.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 6 juin 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La date d'arrêté des comptes est fixée au 31 décembre de chaque année, depuis une décision de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 décembre 2011.

Siège social, forme juridique et législation Patrimoine & Commerce est une société en commandite par actions.

Son siège social est au 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100) - France.

Tél. : 01 46 99 47 79.

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code de commerce sur les sociétés commerciales.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sous le code ISIN FRO011027135 (compartiment B).

Le site internet de l'émetteur est consultable à l'adresse : www.patrimoine-commerce.com.

Les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document, sauf dans le cas où celles-ci y seraient incorporées par référence dans le présent document.

8.1.2 Statuts

8.1.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, sous toutes les formes, pour compte propre ou en participation avec des tiers :

À titre principal

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

À titre accessoire

L'acquisition, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens et droits immobiliers en vue de l'exploitation et de leur mise en valeur par voie de location.

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

À titre exceptionnel

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

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

Les principales dispositions relatives aux organes d'administration, de direction et de surveillance sont détaillées au paragraphe 2 du présent document.

8.1.2.3 Modification du capital et des droits attachés aux actions (article 7 des statuts)

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital de la Société doit être décidée en Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la Gérance aux actionnaires.

L'Assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la Gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

8.1.2.4 Assemblées générales d'actionnaires (articles 25 à 27 des statuts)

Convocation

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique est également possible pour la convocation des

actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.
Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux Assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, a été attribué par l'Assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2009 :

- à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Les droits de vote double ne peuvent être supprimés que par décision de l'Assemblée générale extraordinaire, des commanditaires et de l'Assemblée générale spéciale des porteurs d'actions à droit de vote double.

Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Assemblées générales ordinaires

Les Assemblées générales ordinaires peuvent être convoquées à tout moment. Toutefois, une Assemblée générale ordinaire annuelle doit être convoquée une fois par an au moins dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle examine le rapport de gestion préparé par la Gérance ainsi que les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, discute et approuve les comptes annuels et les propositions d'affectation du résultat, dans les conditions fixées par les statuts et par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire réunit tous les actionnaires remplissant les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur première convocation, ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par

correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

L'Assemblée générale ordinaire, réunie sur deuxième convocation, délibère valablement quel que soit le nombre d'actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

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

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

Assemblées générales extraordinaires

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

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

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

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

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la Société en société anonyme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de celle-ci. Ledit accord doit être recueilli par le gérant, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire.

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

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

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

8.1.2.6 Franchissements de seuils (article 12 des statuts)

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres

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

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

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

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

Le portefeuille immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation périodique par un expert indépendant. Les valeurs d'expertises correspondantes sont présentées en Note 1 « Immeubles de placement » des comptes consolidés au 31 décembre 2020 figurant au chapitre 5 du Document d'enregistrement universel.

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

1 Mission

Objet de la mission

La société Patrimoine & Commerce, représentée par Madame Olga Chaufray, nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation actuel des immeubles à usage principal de commerces, bureau et entrepôt appartenant à ses filiales au 31 décembre 2020.

Cette évaluation intervient à des fins comptables et de communication financière, dans le cadre de la campagne des évaluations semestrielles pour les foncières cotées en bourse.

Nous avons déjà procédé à des évaluations d'une partie des actifs composant le patrimoine de Patrimoine & Commerce, à l'occasion des campagnes semestrielles réalisées par nos soins depuis le 30 juin 2016.

Conformément à notre contrat d'expertise en date du 16 mars 2016, et à l'avenant au contrat à date du 16 juillet 2020, nous avons procédé soit à une évaluation avec visite, soit à une actualisation semestrielle sur pièces.

Concernant les actifs faisant l'objet d'une actualisation semestrielle. Nous n'avons pas mis en œuvre l'ensemble des diligences habituellement requises pour les expertises. Notre évaluation a donc été établie à partir des éléments en notre possession communiqués par le

client au moment de la première expertise, en supposant qu'il n'était intervenu aucune modification touchant à la nature physique, administrative ou juridique des biens, ainsi qu'à leur environnement.

Date de valeur de l'évaluation

Il nous a été demandé de déterminer une valeur en date du 31 décembre 2020.

Indépendance – Conflits d'intérêts

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

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

Limitation d'usage et droit de communication

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

Élection de domicile

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

2 Visites

L'ensemble des actifs déjà expertisés par le passé depuis le premier semestre 2016 ont fait l'objet d'une visite au cours du semestre précédent la date de la première évaluation des actifs concernés.

3 Valeurs recherchées

Il nous a été demandé de déterminer la juste valeur en l'état d'occupation annoncé des biens.

Nous confirmons que, conformément à la Norme IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

4 Documents fournis

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

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

- états locatifs en date de novembre 2020, intégrant le détail des charges, taxes foncières et honoraires de gestion récupérables et non récupérables, comprenant l'état des allègements, abattements et franchises ;
- état des lots vacants sur le portefeuille ;
- chiffres d'affaires lorsque disponibles ;
- bail et/ou fiche navette en cas de nouvelles commercialisations ou renouvellement des baux.

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

5 Frais d'achat et droits de mutation

Les experts immobiliers membres de l'Afrexim adoptent conventionnellement des frais d'achat de 6,20 % de la valeur retenue. Ce montant correspond aux composants suivants :

- 5,10 % de droits d'enregistrement et de publicité foncière décomposés comme suit :
 - 1,20 % de part communale,
 - 3,80 % de part départementale,
 - 0,10 % de contribution de sécurité immobilière,
 - 0,10 % de frais d'assiette pour salaire des conservateurs des hypothèques,
- 0,82 % d'émoluments de notaires,
- 0,18 % de frais divers.

6 Conclusion

Les biens sont décrits à la Section 2 – Présentation des biens du présent Rapport et notre analyse du marché est détaillée en Annexe A – Etude de marché. Les évaluations présentées ci-dessous ne peuvent être lues séparément des autres sections de ce présent Rapport.

Les Annexes de ce Rapport contiennent des informations concernant les biens immobiliers ainsi que les détails de nos calculs. Elles peuvent également comporter divers plans, cartes et photographies. Tout

plan, carte ou photographie compris dans ce Rapport ou ses Annexes est à une fin d'identification uniquement.

Note explicative sur les conditions du marché : nouveau coronavirus (Covid-19)

L'épidémie de Covid-19, déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants ou d'une « deuxième vague » est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une « incertitude matérielle de l'évaluation » telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

Juste valeur

Compte tenu des hypothèses et commentaires émis dans le présent Rapport et ses Annexes, nous arbitrons la valeur vénale des biens en l'état d'occupation annoncé à la date du 31 décembre 2020 comme suit :

Type	GLA m ²	Nombre d'actifs	Vacance (% m ²)	Vacance (% VLM)	Valeur vénale droits Inklus (€)	Valeur vénale hors droits (€)	Evolution vs Juin 2020	Loyer moyen €/m ²	Taux net initial	Taux net potentiel
Retail Park	246 956	26	9 %	8 %	419 217 000	396 260 000	-0,2 %	110	5,87 %	6,34 %
Unités de PAC	111 141	26	11 %	10 %	171 652 000	162 040 000	-0,5 %	104	6,04 %	6,66 %
Boîtes commerciales isolées	49 277	40	22 %	34 %	80 477 000	65 510 000	0,1 %	106	4,43 %	6,70 %
Centres Commerciaux	48 924	3	18 %	16 %	87 181 000	81 553 000	-2,3 %	155	7,14 %	8,53 %
Galerie Marchande	4 434	2	30 %	18 %	4 901 000	4 580 000	2,5 %	128	8,16 %	9,57 %
Bureaux	6 101	3	0 %	0 %	23 561 000	21 960 000	1,7 %	264	6,82 %	6,83 %
Pieds d'immeuble	195	1	0 %	100 %	2 075 000	1 950 000	-8,9 %	0	0,00 %	6,58 %
Usine	8 455	1	0 %	0 %	9 764 000	9 210 000	4,8 %	84	7,25 %	7,25 %
Portefeuille Leader Price	11 752	9	12 %	7 %	10 464 000	9 800 000	1,2 %	67	6,66 %	7,12 %
Total	475 483	102	12 %		798 828 000	752 863 000	-0,4 %	114	5,97 %	6,74 %

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

Cette valeur comprend les actifs consolidés par mise en équivalence, des actifs expertisés non intégrés au périmètre de consolidation au 31 décembre 2020 et des actifs en cours de construction. Par ailleurs, le stock de projet de promotion n'est pas expertisé.

En milliers d'euros	31/12/20	31/12/19
Contrat d'expertise Cushman & Wakefield	752 863	832 653
Autre expertise Cushman & Wakefield	48 010	-
Actifs mis en équivalence	(50 232)	(55 287)
Actifs hors du périmètre, destinés à être cédés ou en cours de construction	30 150	13 637
Total	780 791	791 003

8.3 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

8.3.1 Régime fiscal

La Société a opté pour le statut fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (régime SIIC) de l'article 208 C du Code général des impôts.

A ce titre elle bénéficie sous certaines conditions d'une exonération d'IS sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles et de certaines plus-values.

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

Néant.

8.4 CONTRATS IMPORTANTS

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

8.5 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui soit en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

8.6.1 Recherche et développement

Compte tenu de son activité, le Groupe n'a pas d'activité de recherche et développement.

8.6.2 Brevets et licences

Le Groupe ne détient ni brevet ni licence.

8.7 DÉCLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et

de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Fait à Boulogne, le 1^{er} mars 2021

Monsieur Éric Duval,

Duval Gestion,

Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.8 RESPONSABLE DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Grant Thornton

29, rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

Représentée par Madame Amandine Chailleux

Nommée par l'Assemblée générale du 21 mars 2007. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Versailles.

A4 Partners - A4 Conseils

66, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris représentée par Marc Luccioni

Nommée par l'Assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 17 juin 2020 et prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Inscrit au tableau de l'Ordre de la région Paris Île-de-France et membre de la Compagnie régionale de Paris.

Commissaires aux comptes suppléants

La société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC

3, rue Léon Jost 75017 Paris - France représentée par Monsieur Gilbert Le Pironnec

Nommée par l'Assemblée générale du 15 juin 2009. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale du 27 juin 2018 et prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

8.9 RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Monsieur Éric Duval, Duval Gestion,
Gérants de Patrimoine & Commerce.

8.10 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 7-9, rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100) :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la

Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Document d'enregistrement universel ;

- les informations financières historiques de la Société pour chacun des trois exercices précédant la publication du Document d'enregistrement universel.

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



9

RAPPORT DÉVELOPPEMENT DURABLE

9.1	INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL ...	125
9.1.1	Emploi	125
9.1.2	Organisation du travail	125
9.1.3	Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe	125
9.1.4	Relations sociales	126
9.1.5	Formation des collaborateurs	126
9.1.6	Égalité de traitement et lutte contre les discriminations	126
9.1.7	Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail	126
9.2	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	126
9.2.1	Politique générale en matière environnementale	126
9.2.2	Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe	127
9.2.3	Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe	128
9.2.4	Utilisation durable des ressources	129
9.2.5	Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques	132
9.2.6	Protection de la biodiversité	132
9.3	ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	133
9.3.1	Participer au développement territorial, économique et social	133
9.3.2	Les parties prenantes	133
9.3.3	Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs	133
9.3.4	Loyauté des pratiques	134



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

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

Modèle d'affaires

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

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

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

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

Cette activité de promotion immobilière est spécialisée depuis de nombreuses années dans la réalisation de surfaces commerciales en périphérie des villes de taille moyenne. Les opérations de promotion immobilière

sont destinées principalement à l'alimentation du pipeline du Groupe.

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

Impact des activités du Groupe sur l'environnement

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

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

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

9.1 INFORMATIONS SOCIALES RELATIVES À L'EMPLOI ET AUX CONDITIONS DE TRAVAIL

9.1.1 Emploi

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

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

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

Effectif (nombre d'employés)	31/12/19			31/12/20		31/12/20		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois				-	-			
< 40 ans	2	1	3	-	1	2	-	2
40-50 ans	2	3	5	-	1	-	3	3
> 50 ans	1	-	1	-	-	2	-	2
Total	5	4	9	-	2	4	3	7
Boulogne-Billancourt (92)	-	2	2	-	1	-	1	1
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	4	2	6	-	1	3	2	5
Total	5	4	9	-	2	4	3	7

Au cours de l'exercice, aucune embauche n'a été effectuée, sur les sites de Boulogne-Billancourt et de Lyon.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2020 s'élève à 677 263,90 euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2020, de 2 % (calculée par rapport au salaire de base annuel).

En 2019, le total des rémunérations brutes versées aux salariés était de 645 797,26 euros.

9.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Les salariés sont soumis à la durée légale du travail, étant précisé qu'ils travaillent tous à temps plein. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. La durée du travail des salariés non-cadres est de 1 607 heures par an. Les salariés cadres sont soumis à une convention de forfait jours de 218 jours par an. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre.

Absentéisme

En 2019

Absences	Nombre de jours ouvrés
Absence autorisée payée	1
RTT	40
Total général	41

En 2020

Absences	Nombre de jours ouvrés
Absence autorisée payée	26
Activité partielle	65
Garde enfants < 16 Covid-19	71
Maladie	40
RTT	88
Total général	290

9.1.3 Santé et sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité où chacun bénéficie d'un bureau individuel. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant une partie des tickets-restaurants, en offrant des chèques cadeaux en fin d'année, et en organisant annuellement un événement de convivialité. Etant précisé que compte tenu de la situation sanitaire actuelle les salariés ont été invités à privilégier au maximum le télétravail.

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

Au cours de l'exercice 2020, comme au cours de l'exercice 2019, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

9.1.4 Relations sociales

Organisation du dialogue social

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

Le bilan et les accords collectifs

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

9.1.5 Formation des collaborateurs

Un catalogue de formation est mis à disposition des collaborateurs afin de pouvoir exprimer leurs besoins en formation au moment des entretiens professionnels annuels.

Un contrat de professionnalisation était présent jusqu'au 27 novembre 2020.

9.1.6 Égalité de traitement et lutte contre les discriminations

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

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

Une sensibilisation sur le recours aux EA ESAT ainsi qu'à l'accueil de collaborateurs en situation de handicap est faite chaque année avec la mise en place d'actions en lien avec cette thématique.

9.1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'organisation interne du travail

Compte tenu de la nature des activités du Groupe et de sa présence géographique uniquement en France, peu de risques pèsent sur les droits sociaux et syndicaux fondamentaux. Toutefois, le groupe s'attache au respect de ces droits ainsi que des principes et valeurs associés. Cette position implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- absence de travail forcé ou obligatoire,
- absence de travail des enfants.

9.2 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

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

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

9.2.1 Politique générale en matière environnementale

9.2.1.1 Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Activité de foncière

L'un des enjeux de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce en matière environnementale, et son principal levier d'action en la matière, est l'amélioration

de la performance énergétique des locaux dont le Groupe assure la promotion et/ou la location.

Les conclusions du dernier diagnostic énergétique sur deux actifs représentatifs du parc montraient que les performances énergétiques des locaux étaient relativement bonnes, grâce à la politique de gestion mise en place par le Groupe visant à détenir un parc immobilier relativement récent.

Ce rapport montrait cependant que des actions d'économies d'énergie sur les bâtiments existants restaient possibles, en intervenant notamment sur la régulation et la sensibilisation des usagers et c'est ce que le Groupe a pour objectif d'effectuer.

Pour ce faire, le Groupe a réalisé une communication auprès de ses locataires, destinée à quantifier l'utilisation durable des ressources par le périmètre.

Les enjeux environnementaux sont également pleinement intégrés aux achats des équipes chargées de la gestion des actifs de la foncière, en privilégiant les matières recyclables, les ampoules LED, mais également dans le choix des prestataires et fournisseurs amenés à intervenir sur les actifs (prestataires locaux pour favoriser la proximité géographique).

Par ailleurs, le Directeur des centres commerciaux poursuit une formation en alternance de Manager de Projet Innovant comprenant un volet RSE très complet.

Activité de promotion

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

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

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

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

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

9.2.1.2 Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les impacts de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

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

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

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

9.2.2 Prévenir et réduire les risques de pollution liés aux activités du Groupe

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

Les enjeux en matière de pollution concernent principalement 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.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, Sepric Promotion s'attache également à limiter au maximum les nuisances sonores. Pour cela, le recours à des éléments préfabriqués permet de limiter les nuisances sonores liées à la fabrication sur place. Les nuisances les plus importantes ont lieu pendant les phases de terrassement, les fondations et le gros œuvre. Les entreprises intervenant sur les chantiers sont tenues d'utiliser des procédés et des machines

réduisant le bruit. Pour parvenir à cet objectif, les entreprises utilisent les moyens suivants : vibreurs à aiguille, marteaux-piqueurs insonorisés, compresseurs électriques plutôt que thermiques, etc.

9.2.3 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

Sepric Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

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

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments existants avant 1997, la réglementation oblige à rechercher la présence d'amiante, et à la retirer avant déconstruction. Ainsi, Sepric Promotion fait établir un diagnostic de repérage d'amiante avant démolition, par un Expert qualifié.

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

À la fin des travaux, l'entreprise remet un bordereau de suivi des déchets amiantés, avec indication de la décharge (permettant une traçabilité des déchets). Le chantier de démolition est alors réputé sain et les opérations de déconstruction peuvent commencer.

9.2.4 Utilisation durable des ressources

Consommations liées au portefeuille d'actif

Surfaces de référence des bâtiments

Le portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Patrimoine & Commerce est très diversifié.

L'activité de foncière du Groupe représente une surface totale de bâtiments de plus d'un million de m².

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

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

- équipements de la maison,
- équipements de la personne,
- loisirs-cultures,
- alimentaire,
- beauté-santé.

9.2.4.1 Note méthodologique : périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs

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 2020. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2019 et/ ou 2020.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 11 % des locataires interrogés et de 12 % des surfaces. Compte tenu de la crise sanitaire liée à la Covid-19 intervenue début 2020 alors que la campagne d'envoi des questionnaires n'était pas terminée, il est à noter qu'un nombre plus restreint de questionnaire a été envoyé par rapport aux années précédentes. Ce questionnaire a été envoyé à 511 locataires, représentant un total de près de 450 000 m² sur un patrimoine de plus de 0,8 million de m². En conséquence les consommations obtenues ne représentent qu'environ 15 % des surfaces totales. La reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue à partir d'une estimation de consommation moyenne par m² appliquée à la surface totale des bâtiments du périmètre. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

Les consommations d'eau des locataires sont limitées du fait de leurs activités. L'utilisation de l'eau se limite majoritairement à l'entretien et au nettoyage des locaux, et aux sanitaires pour l'usage du personnel travaillant dans les locaux.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'eau, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi lorsque les équipes chargées de relever les compteurs constatent des anomalies elles transmettent l'information immédiatement aux occupants et ou prestataires pour leur permettre d'agir au plus vite, par ailleurs l'équipement en compteurs individuels qui

permet un meilleur suivi de la consommation se poursuit sur les sites.

Consommations d'énergie

Patrimoine & Commerce poursuit les efforts entrepris pour réduire sa consommation d'énergie.

Consommations liées au portefeuille d'actif de la foncière

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau et fait en conséquence l'objet des mêmes réserves liées à l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19 sur le recueil des consommations des locataires. Le taux de retour concernant la consommation électrique, compte tenu notamment de ces réserves est de 14 % des locataires interrogés, représentant 15 % des surfaces. La consommation totale des actifs immobiliers 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 périmètre. Compte tenu du faible taux de retour, cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

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 immobiliers 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.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'énergie, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi en complément des remplacements des ampoules à iode par des LED, des actions ont été menées plus particulièrement dans nos centres commerciaux, comme :

- les travaux de remplacement de la CTA (Centrale de Traitement d'Air) double flux du centre commercial du Creusot qui permettra des économies d'énergie, ou
- la conclusion d'un contrat pour le centre commercial de Cherbourg avec une société spécialisée dans la gestion optimisée des fluides, qui gère à distance les fluides (gaz et électricité) de façon raisonnée et économe.
- la mise en place d'une programmation GTB (Gestion Technique de Bâtiments) afin de réduire les amplitudes horaires de consommation de fluides tout en jouant sur l'inertie du bâtiment.

Labélisation des bâtiments

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

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

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2020
EAU		
Taux de retour en surface	20 %	12 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² /an	0,2 m ³ /m ² /an
Consommation totale	117 000 m ³	96 000 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.

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.

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

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

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

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

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

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

9.2.4.4 Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables et rejets de gaz à effet de serre

Périmètre foncière

L'enquête réalisée auprès des locataires ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 106 kWh/m²/an (vs 118 kWh/m²/an en 2019). Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. À titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type de commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

À partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 52,1 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 700 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 :

	31/12/19	31/12/20
ÉLECTRICITÉ		
Taux de retour en surface	16 %	15 %
Moyenne pondérée de la consommation	118 kWh/m ² /an	106 kWh/m ² .an
Consommation totale énergie finale	59,4 GWh/an	52,1 GWh/an
Émissions CO ₂ ⁽¹⁾	4 300 tonnes eq. CO ₂	3 700 tonnes eq. CO ₂

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

Périmètre promotion

La politique commerciale de Sepric Promotion est de fournir des locaux uniquement composés d'une coque extérieure. Il est à la charge du preneur d'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 à 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 2020, Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux.

Maîtrise du parc de véhicules et minimisation des rejets de carbone

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

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

9.2.4.5 Une utilisation responsable des sols

Quel que soit le secteur concerné, Patrimoine & Commerce s'engage quand cela est pertinent pour une utilisation durable des sols dans le cadre de ses activités.

Pour les activités de foncière comme celles des services immobiliers, l'utilisation des sols se limite principalement à l'entretien des espaces verts des actifs ou des biens en gestion, et aux surfaces de parkings permettant d'accueillir la clientèle des locataires des actifs, qui ont bien souvent des activités commerciales.

Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, Patrimoine & Commerce favorise, dès que possible, les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales, en moyenne 26 % des surfaces foncières.

9.2.5 Conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

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

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

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

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,072 kg CO₂ eq/kWh⁽¹⁾.

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

9.2.5.2 Adaptation aux conséquences du changement climatique

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

9.2.6 Protection de la biodiversité

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

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

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

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

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

(1) Source : Bilan Carbone de l'ADEME v7.1.

9.3 ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

9.3.1 Participer au développement territorial, économique et social

9.3.1.1 Favoriser l'emploi local et le développement régional

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

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

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

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

9.3.1.2 Favoriser le développement des populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise le développement de leur environnement économique, ainsi que celui de leur tissu urbain.

9.3.2 Les parties prenantes

DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Patrimoine & Commerce et ses filiales mettent un point d'honneur à instaurer un dialogue permanent avec les différentes parties prenantes et notamment :

- Les locataires et les fournisseurs liés à ses activités foncières ;
- Les riverains des chantiers, les collectivités locales et les prestataires et fournisseurs pour ses activités de promotion ;
- Les locataires, utilisateurs des locaux et prestataires pour ses activités de services immobiliers.

DES ACTIONS EN PARTENARIAT OU EN MÉCÉNAT

Le centre commercial de Cherbourg développe des partenariats avec des associations locales et nationales en leur proposant de tenir des stands et en leur mettant à disposition des cellules et des espaces dans la galerie du centre commercial : Téléthon, Restos du Cœur, Cap Sida, Banque alimentaire.

9.3.3 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs

9.3.3.1 Prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

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

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

9.3.3.2 Prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération visant l'obtention d'une labélisation environnementale, Sepric Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable.

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

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

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

9.3.4 Loyauté des pratiques

9.3.4.1 Actions engagées pour prévenir la corruption

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

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

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

9.3.4.2 Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Patrimoine & Commerce se mobilise pour la santé et la sécurité de ses collaborateurs, mais également de ses clients, visiteurs, fournisseurs, prestataires, sous-traitants et des riverains.

Ainsi, dans le cadre de ses activités immobilières et afin de prévenir les risques pour les occupants ou les visiteurs de locaux loués ou gérés, Patrimoine & Commerce veille à se conformer à toutes les réglementations en vigueur, concernant la santé et la sécurité, mais va bien au-delà de ces obligations pour assurer la sécurité des utilisateurs des bâtiments, en portant une attention particulière à la sécurité et la sûreté des sites.

A titre d'exemple, les accès aux sites confiés en gestion peuvent être ainsi sécurisés (ex : mise en place de contrôles d'accès au niveau des parkings, filtrage des entrées...), et des agents sur sites peuvent être spécifiquement chargés de la sécurité.

10

RAPPORTS ET INFORMATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	136
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	136
Cadre de référence	136
10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux	137
10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	157
10.1.3 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la Société	158
ANNEXE 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2020	160
ANNEXE 2 : Conventions conclues avec les sociétés filiales de la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225 -3-4 2° du Code de commerce	172
10.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	174
10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	176
10.3.1 Article 1 – Composition et fonctionnement du Conseil	176
10.3.2 Article 2 – Pouvoirs du Conseil	179
10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil	179
10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance	182
10.3.5 Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché	182
10.3.6 Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective	185
10.4 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	185
10.5 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	188

10.1 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 148 338 530 euros

Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt 395 062 540 RCS Nanterre

La « Société »

Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Conformément aux dispositions légales, et en particulier des articles L. 22-10-76, L. 22-10-77 et L.226-10-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, et notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance (le « **Conseil** ») et de l'actionnariat de la Société.

Cadre de référence

Choix du code de référence

Le Conseil a décidé de se référer, notamment pour l'élaboration du présent rapport, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 (le « **Code MiddleNext** ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

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

Ce rapport indique également les modalités d'application.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS MIDDLENEXT

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

10.1.1 Informations concernant les mandataires sociaux

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

Patrimoine & Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance.

10.1.1.1.1 Gérance

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts.

Composition

À la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Monsieur Éric Duval, à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux, à savoir Monsieur Éric Duval en qualité de Président et Madame Pauline Duval en qualité de Directrice générale) et à Madame Pauline Duval.

Information sur les gérants

Éric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Monsieur Éric Duval est le fondateur et dirigeant du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés notamment foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros, dont le siège social est au 7, avenue du 11 Novembre 1918 à Meudon (92190), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre depuis le 27 mai 2009 et ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Nanterre. La société Duval Gestion a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, la prise de participation ou d'intérêts, directement ou indirectement dans toute société ou entreprise ; l'animation, la gestion et l'assistance de toutes sociétés et entreprises, ainsi que la fourniture de toutes prestations de services et de conseils ; l'exercice des fonctions de gérant ainsi que des droits et obligations attachés à la qualité d'associé commandité de la société Patrimoine & Commerce. Le Président de la société Duval Gestion est Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval en est la Directrice générale.

Pauline Duval, domiciliée 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est née le 25 août 1987 à Boulogne-Billancourt (92).

Madame Pauline Duval est la Directrice générale du Groupe Duval, société animant un groupe de sociétés notamment foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif. Madame Pauline Duval a été nommée le 17 juin 2020 pour une durée indéterminée par le commandité sur avis du Conseil de surveillance.

Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

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

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

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

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

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

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

10.1.1.1.2 Associé commandité

Identité

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

Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts)

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

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

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

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

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- décès de Monsieur Éric Duval ;
- Monsieur Éric Duval viendrait à perdre le contrôle, direct ou indirect, au sens de l'article L.233-3 I du Code de commerce, de Duval Gestion, associé commandité, ou cesserait d'en être le représentant légal sans être remplacé par Madame Pauline Duval ;
- Monsieur Éric Duval serait dans l'incapacité physique avérée depuis plus de 18 mois d'être gérant de la Société, ou Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval (ensemble) seraient dans l'incapacité légale d'être mandataire social de Duval Gestion, associé commandité gérant de la Société ;
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commanditée ; ou
- dès lors qu'à la fois Monsieur Éric Duval et Duval Gestion ne seraient plus gérants de la Société, dans l'hypothèse où un associé commanditaire détenant 10 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société proposerait à l'Assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme,

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

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

10.1.1.1.3 Conseil de surveillance

Composition

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

- Monsieur Christian Louis-Victor, de nationalité française - nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Prise de fonction et nomination en tant que Président le 18 mars 2015.
- Madame Lydia Le Clair, de nationalité française - nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009), dernier renouvellement de son mandat le 27 juin 2017 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.
- Madame Aurélie Tristant, de nationalité française - nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.
- La société Predica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, de nationalité française - nomination le 30 juillet 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2018 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.
- Monsieur Emmanuel Chabas, de nationalité française - nomination le 24 avril 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2018 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.
- Monsieur Pierre-André Périssol, de nationalité française - nomination le 18 mars 2015, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- Monsieur Éric Ranjard, de nationalité française - nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, de nationalité française - nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.
- Madame Marie Tournier, de nationalité française - nomination le 4 juillet 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2017 pour une durée de trois exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Luc Carpentier, de nationalité française - nomination le 13 novembre 2018, pour une durée de deux exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

- Monsieur Jean-Michel Boukhers, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 26 juin 2019 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Bernard Le Bras, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 26 juin 2019 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.
- La société BMR Holding, représentée par Madame Marianne Robbe, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 26 juin 2019 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.
- Madame Margaux Graff, de nationalité française – nomination le 7 mars 2017, dernier renouvellement le 26 juin 2019 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.
- Monsieur Axel Bernia, de nationalité française – nomination le 25 septembre 2018, renouvellement le 26 juin 2019, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

En application de la recommandation R8 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination ou le renouvellement étaient soumis au vote ou à ratification, a été communiquée à l'Assemblée générale et mise en ligne sur le site internet de la Société.

Présentation des membres

Les biographies des membres du Conseil de surveillance figurent dans le Document d'enregistrement universel publié par la Société.

Nomination et cessation des fonctions (article 15 des statuts)

15.1 La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

15.2 Les membres du Conseil de surveillance sont nommés, renouvelés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires avec accord préalable de la gérance sur toute nouvelle nomination ou renouvellement. Les actionnaires ayant la qualité de commandité ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

15.3 La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de quatre (4) années. Toutefois, toute Assemblée générale réunie à compter de l'Assemblée générale réunie le 27 juin 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, y compris cette Assemblée, peut procéder à des nominations ou renouvellements pour une durée inférieure afin de permettre un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance. La durée des fonctions prend fin à l'issue de l'Assemblée générale qui

statue sur les comptes du dernier exercice social précédant l'année au cours de laquelle expire le mandat. Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Si cette proportion vient à être dépassée, le membre le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office.

15.4 En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut, avec l'accord préalable de la gérance, coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement ; il est tenu de le faire dans les quinze jours qui suivent la vacance si le nombre de ses membres tombe en dessous de trois ; ces nominations sont ratifiées par la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires.

Le membre remplaçant ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des fonctions de son prédécesseur.

Si cette ou ces nominations provisoires ne sont pas ratifiées par l'Assemblée générale, les délibérations du Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, est en annexe au présent rapport la liste des mandats et fonctions de chacun des gérants et membres du Conseil de surveillance.

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

Le Conseil est composé à ce jour de neuf hommes et six femmes, soit 40 % de femmes.

Ce pourcentage respecte les dispositions de l'article L.226-4-1 du Code de commerce.

10.1.1.4 Préparation et organisation des travaux du Conseil

Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)

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

Le Conseil doit statutairement être consulté pour accord par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion par la Société ou l'une de ses filiales de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- l'approbation du budget annuel consolidé de la Société ;
- la modification des grands axes de développement stratégiques de la Société et de ses filiales ;

- la nomination d'un gérant autre que Duval Gestion dès lors que Monsieur Éric Duval ne serait plus gérant de la Société.

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

Conformément à la loi, le Conseil établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice.

Le Conseil décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée générale des commanditaires.

Le Conseil établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Sur proposition de son Président, le Conseil peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux, sans que leur nombre puisse être supérieur à trois.

Ils sont nommés pour une durée d'un an et peuvent toujours être renouvelés dans leurs fonctions de même qu'il peut à tout moment et pour quelque cause que ce soit être mis fin à celles-ci par le Conseil.

Les censeurs ont un rôle de conseil et sont chargés d'assister le Conseil sans pouvoir, en aucun cas, s'y substituer. Ils sont convoqués aux séances du Conseil et assistent aux délibérations avec voix consultative et sans que leur absence ne puisse nuire à la valeur des délibérations. Ils peuvent également assister aux comités du Conseil dans lesquels ils auront été nommés membres ou y participer ponctuellement sur invitation.

Les censeurs peuvent recevoir une rémunération pour l'exercice de leurs fonctions, prélevée sur le montant des jetons de présence alloués au Conseil. Cette rémunération est fixée par le Conseil.

Le Conseil de surveillance ne dispose pas de pouvoir particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions.

Durée des mandats

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

Par ailleurs, et toujours dans le but de prendre en compte les préconisations en la matière du Code MiddleNext, il a été proposé et voté à l'occasion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes

clos le 31 décembre 2016 tenue en 2017, la modification des statuts de la Société afin de permettre de procéder à des nominations ou renouvellements, à titre exceptionnel, pour des durées inférieures permettant de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance.

Ainsi, lors des Assemblées générales tenues en 2017 et 2018, les mandats des membres du Conseil de surveillance dont les mandats étaient arrivés à échéance ont été renouvelés pour des durées allant de deux à quatre années, et un nouveau membre a été nommé pour une durée exceptionnelle de deux exercices. Le renouvellement par roulement du Conseil de surveillance ayant été mis en place, tous les renouvellements seront désormais à nouveau proposés pour la durée statutaire de quatre années.

En conséquence le Conseil de surveillance sera désormais renouvelé par tiers, répartis en trois séries de cinq membres.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 1^{er} mars 2021, le Conseil a rappelé la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites (Code MiddleNext) auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

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

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

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

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 1^{er} mars 2021, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Mesdames Marie Tournier, Aurélie Tristant, et Margaux Graff, ainsi que Messieurs Éric Ranjard, Christian Louis-Victor, Jean-Michel Boukhers, Pierre-André Périssol, Axel Bernia, et les sociétés Suravenir, représentée par Monsieur Bernard Le Bras, Eureka Dev SA, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely, BMR Holding représentée par Madame Marianne Robbe et Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Luc Carpentier pouvaient être désignés comme membres indépendants.

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

Fréquence des réunions

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil s'est réuni cinq fois.

Le taux de participation moyen aux réunions correspondant au nombre de personnes présentes et représentées est de 82 % compte tenu de la situation sanitaire actuelle la visioconférence a été utilisée.

Convocation des membres

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

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

Information et formation des membres du Conseil

En application de la recommandation R4 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil - et le cas échéant, de membre de Comité - dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la Gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Tenue des réunions

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

délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante. Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Lors de sa réunion du 6 décembre 2016, le Conseil de surveillance a adopté un nouveau règlement intérieur, mis à jour pour tenir compte notamment des nouvelles préconisations et recommandations du Code MiddleNext dans sa version de septembre.

Le règlement intérieur, dans sa version en vigueur à la date des présentes, régit le fonctionnement et l'organisation du Conseil, conformément à la recommandation R7 du Code MiddleNext.

Ce règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R7 du Code MiddleNext une « Charte du membre du Conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Le règlement intérieur prévoit également :

- conformément à la recommandation R2 du Code MiddleNext la mise à jour annuellement par chaque membre du Conseil de ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et la revue annuelle par le Conseil des conflits d'intérêts connus.
- conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext la possibilité pour le Conseil d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs n'étant pas représentés au Conseil, ainsi que des rencontres entre la gérance et les actionnaires significatifs qui le souhaitent, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale.

Évaluation

Conformément à la recommandation R11 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 6 décembre 2016, prévoit qu'une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalise une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Après trois premières évaluations formalisées en 2013, 2016 et 2019, Les réponses à ces questionnaires ont permis de mettre en évidence un excellent taux de satisfaction des membres y ayant répondu.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Conseil de Patrimoine & Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 2 mars 2020 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Examen du caractère indépendant des Membres du Conseil - Renouvellement de mandat de membres de Comités - Point sur l'activité de la Société et de ses filiales, présenté par la

Gérance – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 arrêtés par la Gérance – Approbation du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise – Etablissement du rapport du Conseil de surveillance prévu à l'article L.226-9 al.2 du Code de commerce – Proposition de modification des articles 14 et 19 des statuts suite à l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 – Examen des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce – Examen de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil de surveillance, et élaboration des rapports du Conseil à présenter à l'Assemblée générale – Questions diverses.

Réunion du 6 mai 2020 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur l'impact de l'épidémie de Covid-19 – Proposition de paiement du dividende en actions.

Réunion du 17 juin 2020 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Point sur la reprise d'activité après le déconfinement – Point sur le comité d'investissement du 17 juin 2020 – Avis du Conseil sur la nomination d'un Gérant.

Réunion du 22 septembre 2020 : Désignation d'un nouveau secrétaire du Conseil – Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Désignation d'un nouveau représentant permanent de la société Predica, membre du Conseil de surveillance – Point sur l'activité – Examen des comptes semestriels (1^{er} janvier-30 juin 2020) et rapport du Comité d'audit – Calendrier des réunions du Conseil – Questions diverses.

Réunion du 2 décembre 2020 : Approbation du procès-verbal de la réunion du 22 septembre 2020 – Présentation du prévisionnel d'atterrissage de l'année 2020 et du budget de l'année 2021 – Compte-rendu de la réunion du Comité des rémunérations du 2 décembre 2020 – Principe d'attribution des jetons de présence au titre de l'année 2020 – Questions diverses : Revue des conflits d'intérêts.

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit a été créé le 24 février 2010 ; il est chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

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

- Monsieur Christian Louis-Victor, membre indépendant, nomination le 28 avril 2014, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- Monsieur Emmanuel Chabas, nomination le 27 juin 2017 dernier renouvellement le 12 mars 2018.

Le Comité d'audit est présidé par Monsieur Christian Louis-Victor depuis le 28 avril 2014.

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 19 février 2020 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêtés par la Gérance – Examen de la documentation établie par la Gérance – Rapport du comité relatif aux comptes sociaux et consolidés de

l'exercice clos le 31 décembre 2019, à destination du Conseil de surveillance – Questions diverses.

Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société.

Réunion du 14 septembre 2020 : Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1^{er} janvier-30 juin 2020) – Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance – Questions diverses.

Missions et attributions

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est chargé des missions suivantes :

Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société ;
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intermédiaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont

- applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
 - assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
 - examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
 - arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Les risques

- Le Comité d'audit doit :
- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit rend compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le Comité d'investissement a été créé le 27 janvier 2011.

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

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

Les membres actuels du Comité d'investissement sont :

- Monsieur Éric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,

- la société Suravenir, représentée par Monsieur Pascal Frelau, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 27 juin 2017,
- la société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommée le 29 septembre 2014, dernier renouvellement le 12 mars 2018, et
- la société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Thierry Querné, nommée le 25 septembre 2018.

Le Comité d'investissement est présidé par Monsieur Éric Ranjard depuis le 26 juin 2015.

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

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

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'investissement s'est réuni une fois.

Réunion du 17 juin 2020 : Validation du procès-verbal de la précédente réunion - Présentation d'un projet d'investissement - Retail park à Valence (26) - Projet d'investissement - Bâtiment commercial à Chenôve (21) - Projet d'investissement Istres 1 - Weldom.

Missions et attributions

Le Comité émet un avis, sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement au Président du Conseil pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement inférieur à 20 millions d'euros. Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Gérance a pris l'initiative de solliciter l'avis du Comité sur l'ensemble des projets d'investissement et de désinvestissement, quel que soit leur montant, comme elle le fait systématiquement depuis la création du Comité.

COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

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

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

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont :

- La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, nommée le 29 septembre 2014, dernier renouvellement le 12 mars 2018.
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, dernier renouvellement le 27 juin 2017.

Le Comité des rémunérations est présidé par Monsieur Hugues Grimaldi depuis le 2 décembre 2020.

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

Fréquence des réunions et compte rendu

Au cours de l'exercice 2020, le Comité des rémunérations s'est réuni deux fois.

Réunion du 2 mars 2020 : Information sur les dispositions issues de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019.

Réunion du 2 décembre 2020 : Proposition sur le montant et la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil un montant global pour les rémunérations de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition de la rémunération globale allouée par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.1.1.1.5 Modalités de participation des associés commanditaires aux Assemblées générales

Les modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales sont régies par le Code de commerce et le titre VI des statuts.

10.1.1.1.6 Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

Les Assemblées générales des actionnaires du 26 juin 2019 et du 17 juin 2020 ont accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétences et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS AU TITRE DE L'ÉMISSION OU DU RACHAT D' ACTIONS AU 31/12/2020

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	26/06/19	10	18 mois		utilisée*
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société (art L225-209 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	17/06/20	17	18 mois		Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance l'effet de payer le dividende en action		N/A	17/06/20	4	du 24/06/2020 au 20/07/20	Augm d'un montant de 13 723 439,68 €	
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription (art L225-129-2, L225-132, L225-133, L225-134 et L228-91 à L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 18 ^e , 19 ^e , 20 ^e , 21 ^e , 22 ^e , 24 ^e , 25 ^e , 26 ^e et 27 ^e résolutions : 250 millions d'euros,	17/06/20	18	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution	17/06/20	19	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-127, L225-128, L225-129, L225-129-2, L225-135, L225-136, L228-92 et L228-93 du Code de commerce)	100 millions d'euros en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20 % du capital de la Société par an) + 200 millions d'euros en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	20	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale, dans la limite de 10 % du capital (art L225-136 du Code de commerce)	Relative aux résolutions 19 et 20 de l'AG du 17 juin 2020 Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur les plafonds de la 19 ^e et 20 ^e résolution	17/06/20	21	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription (art L225-135-1 du Code de commerce)	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15 % de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 18 ^e résolution	17/06/18	22	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres (art L225-129, L225-129-2 et L225-130 du Code de commerce)	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution	17/06/20	23	26 mois	Néant	Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'Assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social (art L225-147 du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	24	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société (art L225-129 à L225-129-6, L225-148 et L228-92 du Code de commerce)	Dans la limite de 200 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	25	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (art L225-129, L225-129-2 à L225-129-6, L225-138 et L225-138-1 du Code de commerce et L3332-1 et suivants du Code du travail)	Dans la limite de 3 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	17/06/20	26	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (art L225-197-1 et L225-197-2 du Code de commerce)	Dans la limite de 5,5 % du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 18 ^e résolution et sur le plafond de la 19 ^e résolution	27/06/18	27	38 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat (art L225-209 et suivants du Code de commerce)	Dans la limite de 10 % du capital social de la Société	N/A	17/06/20	28	26 mois	Néant	Non utilisée

* Le détail concernant l'utilisation de cette délégation figure au Chapitre 7 du Document d'enregistrement universel (URD).

10.1.1.2 Rémunération des mandataires sociaux

10.1.1.2.1 Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

Depuis la publication de l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019 relative à la rémunération des mandataires sociaux des sociétés cotées (l'« **Ordonnance** »), le dispositif « *say on pay* » est applicable au(x) gérant(s), au président du Conseil de surveillance et aux membres du Conseil de surveillance des sociétés en commandite par action cotées, jusqu'à présent exclues du dispositif, dans des conditions qui leur sont propre.

La politique de rémunération des gérants, du président du Conseil de surveillance et des membres du Conseil de surveillance fait désormais l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale et à l'accord des associés commandités chaque année.

Il est précisé que l'Assemblée générale et l'associé commandité se prononceront également (i) sur le présent rapport présentant l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux gérants, président du Conseil de surveillance et membres du conseil de surveillance au cours de l'exercice clos et des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce et (ii) sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice écoulé par des résolutions distinctes pour chaque dirigeant mandataire social (i.e. les gérants et le président du Conseil de surveillance), conformément à la politique de rémunération établie par l'associé commandité après avis consultatif du Conseil de surveillance (statuant lui-même sur recommandation du Comité des rémunérations) exposée et adoptée le 17 juin 2020 par l'assemblée générale des associés.

10.1.1.2.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux établie en application de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce pour l'exercice 2021.

Politique de rémunération de la Gérance

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société. À ce titre, le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les sept principes suivants :

- exhaustivité,
- équilibre,
- benchmark,
- cohérence,
- lisibilité,
- mesure,
- transparence.

La politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2021 a été établie par les associés commandités délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance en date du 2 décembre 2020, en tenant compte des principes et conditions prévus l'article 14 des statuts (article 14.1 des statuts pour la partie fixe et article 14.2 (i) et (ii) des statuts pour la partie variable).

Rémunération fixe (article 14.1 des statuts)

La rémunération fixe annuelle de la gérance pour l'exercice 2020 s'élève à 239 000 euros, cette somme correspondant au montant de 239 000 euros, hors taxes, indexé au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2011 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence est le dernier indice Syntec connu au 1^{er} janvier 2010 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision.

Rémunération variable (article 14.2 des statuts)

La rémunération variable est déterminée sur la base des trois éléments suivants :

- (i) la progression de l'EBITDA consolidé du groupe formé par la Société et ses participations entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA de l'exercice N-1 retraité,
- (ii) la valeur des investissements réalisés, et
- (iii) la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

Aux termes des statuts :

« Pour le point (i), la rémunération variable est égale à 10 % de la progression d'un exercice à l'autre de l'EBITDA consolidé. Cette variation est calculée par différence entre l'EBITDA de l'exercice N et l'EBITDA retraité de l'exercice N-1, laquelle variation doit nécessairement être positive pour que la Gérance puisse prétendre à une rémunération à ce titre.

L'EBITDA consolidé correspond au résultat opérationnel consolidé du groupe, avant variation de la juste valeur des actifs et des passifs (immeubles de placement, passifs financiers, etc.), avant dotations aux amortissements et provisions, avant reprise sur amortissements et sur provisions, avant rémunération de la Gérance (fixe et variable) et avant résultat sur cessions d'actifs. L'EBITDA de chaque exercice est

calculé sur la base des comptes consolidés tels que publiés.

Afin de permettre une comparaison de la performance du groupe dont la Société est la mère, abstraction faite de toute variation de périmètre des actifs en gestion d'un exercice à l'autre, l'EBITDA de l'exercice N-1 est retraité des éléments suivants :

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N :

Un montant égal à 85 % des loyers facturés durant l'exercice N provenant des investissements réalisés durant ce même exercice N est ajouté à l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1,

- Retraitement des effets des investissements intervenus durant l'exercice N-1 :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des investissements réalisés durant l'exercice N-1 est ajouté à l'EBITDA consolidé de ce même exercice N-1, exclusivement si cette différence est positive,

- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1, exclusivement si cette différence est négative,

- Retraitement des effets des désinvestissements intervenus durant l'exercice N-1 :

Un montant égal à 85 % de la différence entre les loyers facturés au titre de l'exercice N et les loyers facturés au titre de l'exercice N-1 provenant des désinvestissements réalisés durant l'exercice N-1 est déduit de l'EBITDA consolidé de l'exercice N-1.

Il est précisé que les loyers facturés servant de base de calcul aux ajustements ci-dessus sont les loyers calculés actif par actif. Pour les investissements, les loyers sont pris en compte à partir de la date à laquelle ils ont été intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Pour les désinvestissements, il est retenu la date à laquelle les loyers ont cessé d'être intégrés dans les comptes consolidés de la Société. Les notions d'investissements et de désinvestissements sont les mêmes que celles plus amplement décrites ci-dessous.

Pour le point (ii), la rémunération variable est due pour chacune des tranches suivantes :

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 40 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 40 millions et un centime d'euros et 120 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 120 millions et un centime d'euros ;

Les tranches ci-dessus sont actualisées annuellement, et pour la première fois au 1^{er} janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

Ainsi, pour l'exercice 2021, les tranches sont les suivantes :

- 1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 43,8 millions d'euros ;
- 0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 43,8 millions et un centime d'euros et 131,4 millions d'euros ;
- 0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 131,4 millions et un centime d'euros ;

Pour le point (iii), la rémunération variable représente 0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières, sous réserve qu'ils dégagent une plus-value.

On entend par « valeur des investissements », le montant des investissements réalisés directement par la Société ou ses participations dans le cadre de leur développement avec les précisions suivantes :

a) En cas d'acquisitions immobilières, il est retenu le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié (acquisition directe ou par voie de crédit-bail immobilier). En cas de rénovation et/ou de travaux complémentaires, une facture complémentaire est établie à la date de début d'amortissement de l'actif concerné (dans les comptes sociaux du bénéficiaire des travaux de rénovation) sur la base du coût des travaux effectués.

b) En cas d'apport d'actifs immobiliers, il est retenu le montant brut réévalué des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris.

c) En cas d'acquisition de société, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société sans tenir compte des passifs.

d) En cas de fusion, il est retenu la valeur réévaluée des actifs détenus par la Société absorbée sans déduire les passifs.

Il est précisé que la rémunération ne porte pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de sociétés intervenant entre les sociétés membres du groupe consolidé Patrimoine & Commerce. Si l'investissement est réalisé par une participation de la Société, celle-ci pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

On entend par « valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières », le montant des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société ou ses participations, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière (au sens fiscal du terme), les apports de sociétés à prépondérance immobilière conduisant à l'arrêt de la consolidation par méthode de l'intégration proportionnelle ou globale desdites sociétés apportées. La rémunération variable sur les « désinvestissements/cessions/ventes immobilières » est calculée sur la base de la valeur de l'acte notarié ou de la valeur brute des actifs des sociétés cédées ou apportées selon le cas (sans déduction des passifs).

Il est précisé que l'article 14.2 des statuts a été modifié par l'assemblée générale du 17 juin 2020 afin de prévoir que, conformément à l'article L. 22-10-77 II du Code de commerce, la rémunération variable ne pourra être versée au(x) gérant(s) qu'après approbation par l'assemblée générale des commanditaires et accord unanime des commandités, des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice au(x) gérant(s).

Autres rémunérations

La Gérance ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. La Gérance ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. L'Assemblée générale du 17 juin 2020 a ajouté la précision suivante : « statuant sur avis consultatif du conseil de surveillance ».

Conformément à l'article 14.3 des statuts, les gérants ont droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Par ailleurs, conformément à l'article 14.3 des statuts les deux gérants de la Société font à cette date leur affaire de la répartition entre eux de la rémunération de la Gérance.

1° Manière dont la politique de rémunération respecte l'intérêt social et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la société

La structure de la rémunération de la Gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions.

2° Processus de décision suivi pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la politique de rémunération de la Gérance, y compris les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts et, le cas échéant, rôle du comité de rémunération ou d'autres comités concernés

Les modalités de rémunération de la Gérance sont fixées par les associés commandités délibérant à l'unanimité après avis consultatif du conseil de surveillance conformément aux stipulations des statuts, modifiées lors de l'Assemblée générale du 17 juin 2020. Elles ne font donc l'objet d'aucune révision autre que la revalorisation annuelle prévue statutairement sur la base de l'indice Syntec pour sa partie fixe.

Le rôle du Comité de rémunérations est de veiller au bon respect des règles concernant la rémunération des mandataires sociaux tels que les membres du conseil de surveillance.

3° Dans le processus de décision suivi pour la détermination et la révision de la rémunération de la Gérance, manière dont les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société sont prises en compte

A ce jour la Société emploie uniquement 2 salariés et le Groupe emploie au total 7 salariés. Les ratios prévus à l'article L. 22-10-9 6° du Code de commerce sont pris en compte lors de la détermination de la politique de rémunération.

4° Méthodes d'évaluation appliquées pour déterminer dans quelle mesure il a été satisfait aux critères de performance prévus pour la rémunération variable et les rémunérations en actions

La rémunération variable de la Gérance est directement basée sur la progression de l'EBITDA du groupe, la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements/cessions réalisées.

5° Description et explication de toutes les modifications substantielles de la politique de rémunération et manière dont sont pris en compte les votes les plus récents des actionnaires et de l'associé commandité sur la politique de rémunération et sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9, et, le cas échéant, les avis exprimés lors de la dernière assemblée générale

Les principes gouvernant la politique de rémunération ont été approuvés à l'unanimité lors de l'assemblée générale du 17 juin 2020 et n'ont pas fait l'objet de modifications depuis étant précisé que la politique de rémunération est conforme aux principes fixés par les statuts de la Société.

6° Modalités d'application des dispositions de la politique de rémunération aux gérants nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé, dans l'attente, le cas échéant, de l'approbation des modifications importantes de la politique de rémunération, mentionnée au II de l'article L. 22-10-76

Non applicable.

7° Lorsque les commandités prévoient des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76, les conditions procédurales en vertu desquelles ces dérogations peuvent être appliquées et les éléments de la politique auxquels il peut être dérogé.

Non applicable.

Politique de rémunération pour chaque gérant

Politique de rémunération de Monsieur Éric Duval, Gérant

Monsieur Éric Duval bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

A ce titre Monsieur Éric Duval ne perçoit qu'une rémunération fixe.

Autres éléments de rémunération :

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. Il ne bénéficie pas non plus d'avantages en nature.

Monsieur Éric Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Monsieur Éric Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

Durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables ;

Non applicable.

Politique de rémunération de la société Duval Gestion, Gérant

La société Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

Autres éléments de rémunération

Duval Gestion ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions.

Duval Gestion, représentée par Monsieur Éric Duval et Madame Pauline Duval, ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Duval Gestion a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

La durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables ;

Non applicable.

Politique de Rémunération de Madame Pauline Duval, Gérante

Madame Pauline Duval bénéficie d'une rémunération de ses fonctions de gérant déterminée par l'article 14 des statuts, qui prévoit une rémunération fixe (article 14.1 des statuts) et une rémunération variable (article 14.2 (i) et (ii) des statuts), telle que détaillée ci-avant.

A ce titre Madame Pauline Duval ne perçoit qu'une rémunération fixe.

Autres éléments de rémunération :

Madame Pauline Duval ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle, aucune rémunération exceptionnelle, ni d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite d'actions. Il ne bénéficie pas non plus

d'avantages en nature.

Madame Pauline Duval ne bénéficie d'aucune indemnité de cessation de fonctions.

Conformément à l'article 14.3 des statuts, Madame Pauline Duval a droit au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils exposent dans l'intérêt de la Société, y compris ceux découlant des recours à des prestataires de services extérieurs.

Périodes de report éventuelles et, le cas échéant, la possibilité pour la société de demander la restitution d'une rémunération variable.

Non applicable.

La durée du ou des mandats et des contrats de travail ou de prestations de services passés avec la société, les périodes de préavis et les conditions de révocation ou de résiliation qui leur sont applicables.

Non applicable.

Politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance

L'article 19 des statuts de la Société prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, sur avis du Comité des rémunérations.

Lors de l'Assemblée générale tenue le 26 juin 2014, le montant des jetons de présence (requalifiées de « rémunération ») à répartir au titre de l'exercice clos a été fixé à 250 000 euros. Aucune décision contraire n'est venue amender ce montant depuis.

Le Conseil de surveillance a décidé le 2 décembre 2020, sur avis du Comité des rémunérations, que la répartition de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance serait réalisée de la manière suivante pour l'exercice 2021 :

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ;
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre membres physiquement présents et membres intervenant par téléconférence ;
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée à Monsieur Éric Ranjard, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Politique de rémunération du Président du Conseil de surveillance

La société n'a pas prévu de politique de rémunération spécifique au Président du Conseil de surveillance qui bénéficie de la même politique de rémunération que l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, exposée ci-avant.

10.1.1.2.3 Éléments de rémunération et avantages de toute nature, versés ou attribués aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-9 I du Code de Commerce, applicables par renvoi de l'article L. 22-10-77 du même code, nous vous rendons compte, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, notamment de :

- la rémunération totale et des avantages de toute nature des mandataires sociaux, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de notre société ou d'une société dont notre société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de la moitié du capital de notre société, à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé ou du même exercice, , ainsi que les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions le cas échéant ;
- la proportion relative de la rémunération fixe et variable ;
- l'utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable, le cas échéant ;
- du montant des rémunérations et des avantages de toute nature que chacun de ces mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de C. com. art. L 233-16 ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé ;
- les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements et les sommes susceptibles d'être versées à ce titre ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance et mis au regard de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux et l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- du niveau de la rémunération des gérants et du président du Conseil de surveillance, mis au regard de la rémunération médiane des salariés de la société, sur une base équivalent temps plein, et des mandataires sociaux, ainsi que l'évolution de ce ratio au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison ;
- la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les éventuels critères de performance ont été appliqués ;

- la manière dont le vote de la dernière Assemblée générale a été pris en compte ;
- tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième aliéna du III de l'article L. 22-10-76 ; et
- la répartition de la rémunération des membres du conseil de surveillance entre les membres du Conseil de surveillance.

Les tableaux ci-après présentent les éléments de rémunération et avantage de toute nature, le cas échéant, versés ou attribués au titre de l'exercice 2020.

Remarque liminaire : les chiffres ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DE LA GÉRANCE

Rémunération de la Gérance <i>En milliers d'euros</i>	Exercice N-2		Exercice N-1		Exercice N	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe – article 14.1 des statuts	229	229	235	235	239	239
Rémunération variable – article 14.2.i des statuts	-	-	84	-	-	-
Rémunération variable – article 14.2.ii des statuts	296	296	503	503	-	-
Rémunération variable – article 14.2.iii des statuts	40	40	25	25	21	21
Total	565	565	847	763	260	260

Rémunérations perçues par les membres du Conseil de surveillance

Nous vous informons, conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil a arrêté le principe d'une rémunération par personne calculée en fonction des participations effectives aux réunions du Conseil et des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations.

- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions du Conseil de surveillance avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ;
- un montant brut de 2 000 euros par participation aux réunions de chacun des Comités, avec un traitement identique entre Membres physiquement présents et Membres intervenant par téléconférence ; et
- une allocation spécifique et supplémentaire allouée à Monsieur Eric Ranjard, d'un montant de 15 000 euros, pour sa participation à la préparation des dossiers soumis au Comité d'investissement.

Des rémunérations pour un montant brut de 149 K€ ont été comptabilisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les montants indiqués ci-dessous sont les montants bruts versés en K€.

Nom du mandataire social non dirigeant	Montant versé	Montant versé	Montant versé
	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
C. LOUIS-VICTOR	12	10	12
E. RANJARD	31	27	27
JH. MOITRY	6	n/a	n/a
L. LE CLAIR	12	12	12
SURAVENIR	-	-	2
JM. BOUKHERS	18	10	12
M. TOURNIER	8	8	8
C. Du RIVAU	18	n/a	n/a
PREDICA -H. GRIMALDI	-	-	10
PA. PERISSOL	8	8	10
A. TRISTANT	8	8	10
EUREPA DEV	6	6	8
BMR HOLDING	8	6	10
M. GRAFF	8	8	10
E. CHABAS	6	n/a	n/a
P. FRELEAU	6	4	2
A. BERNIA	2	6	10
BPVF L. CARPENTIER	n/a	8	4
Thierry QUERNE	n/a	n/a	2
TOTAL	159	121	149

TABLEAU 3

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 5

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 6

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'est devenue disponible au cours de l'exercice.

TABLEAU 7

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

TABLEAU 8

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société le contrôlant ou contrôlé par lui.

TABLEAU 9

Historique des attributions gratuites d'actions

Aucune action n'a été attribuée gratuitement depuis 2012.

TABLEAU 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Monsieur Éric Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux

articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Monsieur Éric Duval, Gérant

	Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	89	89
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	-	-
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce	-	-
TOTAL	89	89

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Monsieur Eric Duval, gérant, ressort à 100 % sur l'année 2020. Aucune rémunération variable ne lui a été attribuée sur l'exercice 2020.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Eric Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,19 sur l'exercice 2020.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Eric Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 1,21 sur l'exercice 2020.

Evolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20
Rémunération annuelle Éric Duval, gérant	83	84	86	88	89
Rémunération moyenne des salariés	71	82	79	81	75
Ratio rémunération moyenne	1,17	1,02	1,10	1,09	1,19
Rémunération médiane des salariés	55	70	70	71	74
Ratio rémunération médiane	1,52	1,20	1,22	1,24	1,29

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Eric Duval en sa qualité de gérant a été adoptée à l'unanimité lors de l'assemblée générale mixte en date du 17 juin 2020.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé.

Néant

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Duval, gérant

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

Duval Gestion, Gérant	Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	149	149
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	21	21
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	170	170

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Duval Gestion par rapport à la rémunération variable, ressort à 62,5 % sur l'année 2020.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 2,25 sur l'exercice 2020.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Duval Gestion et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 2,29 sur l'exercice 2020.

Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20
Rémunération annuelle Duval Gestion	505	974	479	759	149
Rémunération moyenne des salariés	71	82	79	81	75
Ratio rémunération moyenne	7,12	11,83	6,10	9,40	2,25
Rémunération médiane des salariés	55	70	70	71	74
Ratio rémunération médiane	9,22	13,91	6,82	10,70	2,29

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au II de l'article L. 225-100 du Code de commerce a été pris en compte

La résolution concernant l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et

les avantages de toutes natures versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Duval Gestion, prise en la personne de ses représentants Monsieur Eric Duval et Madame Pauline en leur qualité de gérant a été adoptée à l'unanimité lors de l'Assemblée générale mixte en date du 17 juin 2020.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Madame Pauline Duval, gérante

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions.

	Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe article 14.1 des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.i) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.ii) des statuts (en K€)	-	-
Rémunération variable article 14.2.iii) des statuts (en K€)	-	-
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	-	-
TOTAL	-	-

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

La proportion de rémunération fixe attribuée à Madame Pauline Duval, gérante, ressort à 100 % sur l'année 2020. Aucune rémunération variable ne lui a été attribuée sur l'exercice 2020.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Non applicable.

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Madame Pauline Duval et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0 sur l'exercice 2020.

Ratio entre le niveau de la rémunération de Madame Pauline Duval et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0 sur l'exercice 2020.

S'agissant de la première année de Madame Pauline Duval en qualité de gérante, nous n'avons pas établi de tableau constatant l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios au cours des cinq derniers exercices.

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

La structure de la rémunération de la gérance permet un alignement de la rémunération avec (i) le

développement organique du résultat opérationnel de la Société et (ii) le développement par croissance externe via l'acquisition d'actifs de qualité dans les meilleures conditions. Les critères de performance, purement arithmétiques, ne laissent pas la place à l'interprétation.

Manière dont le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

Éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Monsieur Christian Louis-Victor, président du Conseil de surveillance

Rémunération totale et les avantages de toute nature, en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce), versés à raison du mandat au cours de l'exercice écoulé, ou attribués à raison du mandat au titre du même exercice, en indiquant les principales conditions d'exercice des droits, notamment le prix et la date d'exercice et toute modification de ces conditions

Le Président du Conseil de surveillance ne perçoit pas de rémunération spécifique au titre de son mandat de Président. Il perçoit uniquement la rémunération prévue pour les membres du Conseil de surveillance détaillée ci-dessus.

	Exercice 2020	
	Montants dus	Montants versés
Rémunération au titre de l'exercice	12	12
Titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de la société (ou des sociétés mentionnées aux articles L. 228-13 et L. 228-93 du Code de commerce)	Néant	Néant
TOTAL	12	12

Proportion relative de la rémunération fixe et variable

100 % de la rémunération attribuée à Monsieur Christian Louis-Victor Président du Conseil de surveillance, sur l'année 2020 dépend de sa présence aux réunions du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Néant

Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Néant.

Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Néant

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,16 sur l'exercice 2020.

Ratio entre le niveau de la rémunération de M. Christian Louis-Victor et la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société et de ses filiales autres que les mandataires sociaux

Le ratio s'élève à 0,16 sur l'exercice 2020.

Evolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés ci-dessus au cours des cinq exercices les plus récents au moins, présentés ensemble et d'une manière qui permette la comparaison

En milliers d'euros	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20
Rémunération annuelle Christian Louis-Victor	12	14	12	10	12
Rémunération moyenne des salariés	71	82	79	81	75
Ratio rémunération moyenne	0,17	0,17	0,15	0,12	0,16
Rémunération médiane des salariés	55	70	70	71	74
Ratio rémunération médiane	0,22	0,20	0,17	0,14	0,16

Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société, et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués

Non applicable.

Manière dont le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-77 du Code de commerce a été pris en compte

Non applicable.

Tout écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation appliquée conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 22-10-76 du Code de commerce, y compris l'explication de la nature des circonstances exceptionnelles et l'indication des éléments spécifiques auxquels il est dérogé

Néant.

10.1.1.2.4 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

La Société n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres de la Gérance.

10.1.2 Actionnariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

10.1.2.1 Structure du capital

Le capital au 31 décembre 2020 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
	31/12/20		31/12/20		31/12/19		31/12/19	
Duval Participations	1 364 447	9,20 %	2 615 266	10,29 %	1 250 819	9,04 %	2 423 674	10,14 %
Duval Investissements et participations	1 334 116	8,99 %	2 557 130	10,06 %	1 223 014	8,84 %	2 295 996	9,60 %
Alizés Invest	935 498	6,31 %	1 793 090	7,05 %	857 592	6,20 %	1 661 730	6,95 %
Duval Gestion	75 029	0,51 %	87 529	0,34 %	58 948	0,43 %	114 222	0,48 %
Éric Duval	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Pauline Duval	3 515	0,02 %	3 515	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Louis-Victor Duval	3 571	0,02 %	3 571	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Marie-Dominique Duval	7 142	0,05 %	7 142	0,03 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Groupe Duval	237 591	1,60 %	237 591	0,93 %	107 799	0,78 %	107 799	0,45 %
Sous-total « Famille Éric Duval »	3 960 910	26,70 %	7 304 836	28,75 %	3 498 173	25,28 %	6 603 423	27,62 %
Eurepa Dev SA	478 498	3,23 %	717 027	2,82 %	458 529	3,31 %	697 058	2,92 %
Pentagone Holding	769 178	5,19 %	1 461 467	5,75 %	692 289	5,00 %	1 384 578	5,79 %
Philippe Vergely	8 980	0,06 %	17 960	0,07 %	8 980	0,06 %	17 960	0,08 %
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00 %	2	0,00 %	1	0,00 %	2	0,00 %
Sous-total « Famille Vergely »	1 256 657	8,47 %	2 196 456	8,64 %	1 159 799	8,38 %	2 099 598	8,78 %
BMR	591 199	3,99 %	1 133 165	4,46 %	541 966	3,92 %	1 083 932	4,53 %
Bernard Robbe	16 841	0,11 %	16 841	0,07 %	33 000	0,24 %	33 000	0,14 %
SC Sirius	107 000	0,72 %	107 000	0,42 %	107 000	0,77 %	107 000	0,45 %
Sous-total « Famille Robbe »	715 040	4,82 %	1 257 006	4,95 %	681 966	4,93 %	1 223 932	5,12 %
Daytona	892 043	6,01 %	1 326 376	5,22 %	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %
Sous-total « Famille Graff »	892 043	6,01 %	1 326 376	5,22 %	892 043	6,45 %	1 326 376	5,55 %
Banque Populaire Val de France	1 444 831	9,74 %	2 769 339	10,90 %	1 324 509	9,57 %	2 566 460	10,73 %
Suravenir	552 607	3,73 %	552 607	2,17 %	552 607	3,99 %	552 607	2,31 %
Predica	3 091 338	20,84 %	5 925 237	23,32 %	2 833 899	20,48 %	5 491 160	22,97 %
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 920 427	19,69 %	4 080 121	16,06 %	2 893 514	20,91 %	4 045 565	16,92 %
Total	14 833 853	100 %	25 415 978	100 %	13 836 510	100 %	23 909 121	100 %

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

10.1.2.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'action ou les conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

Aucune restriction statutaire n'est apportée à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du Code de commerce.

10.1.2.3 Participations directes ou indirectes dans le capital en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce, portées à la connaissance de la Société

Par courriers reçus le 21 avril 2020 et le 21 octobre 2020, la société DPAM a déclaré avoir franchi :

- en baisse le 17 avril 2020, le seuil statutaire de 2 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 477 213 actions représentant 3,43 % du capital et 1,99 % des droits de vote,
- en baisse le 12 octobre 2020, le seuil statutaire de 3 % du capital de la société et détenir à cette date,

342 172 actions représentant 2,31 % du capital et 1,34 % des droits de vote.

Par courriers reçus le 4 août 2020, le 3 septembre 2020 et le 4 novembre 2020, la société Duval Investissements & Participations a déclaré avoir franchi :

- en hausse le 31 juillet 2020, le seuil de 10 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 1 334 116 actions représentant 2 557 130 droits de vote, soit 8,99 % du capital et 10,11 % des droits de vote. Ce franchissement de seuil résulte de l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions Patrimoine & Commerce par la société Duval Investissements & Participations.
- en baisse le 31 août 2020, le seuil de 10 % du capital de la société et détenir à cette date, 1 364 447 actions représentant 2 537 302 droits de vote, soit 9,20 % du capital et 9,96 % des droits de vote. Ce franchissement résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Patrimoine & Commerce ;
- en hausse le 31 octobre 2020, le seuil de 10 % des droits de vote de la société et détenir à cette date 1 364 447 actions représentant 2 615 266 droits de vote, soit 9,20 % du capital et 10,23 % des droits de vote de la société Patrimoine & Commerce. Ce franchissement de seuil résulte d'une attribution de droits de vote double.

Aux termes de ces courriers, 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.

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF les 5 août 2020 sous le n° 220C2893, 3 septembre 2020 sous le numéro n° 220C3401 et 4 novembre 2020 sous le n°220C4804.

10.1.2.4 Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 des statuts)

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Au 31 décembre 2020 il existait 10 582 125 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 21 164 250 voix.

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

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

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende préciputaire équivalent à 1,75 % du dividende annuel mis en distribution ainsi que le droit de désigner les gérants dans les conditions définies à l'article 13 des statuts.

10.1.2.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Au 31 décembre 2020, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société.

10.1.2.6 Accords entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a pas connaissance d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

10.1.2.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au chapitre 3 du Document d'enregistrement universel de la Société.

10.1.2.8 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

10.1.2.9 Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

10.1.3 Convention(s) conclue(s) par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la société mère avec une société contrôlée par la Société

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est fait mention ci-dessous des conventions conclues entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, suivant détail figurant en Annexe 2 :

- Avec la société **MDB Techniland** (383 602 778 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de gérant, il a été conclu les conventions suivantes :
 - Contrats de domiciliation aux termes desquels la société MDB Techniland fournit aux Sociétés Filiales la mise à disposition de bureaux ou salles de réunion, ainsi que l'activité de domiciliation d'entreprises commerciales ou artisanales, accompagnée de services divers optionnels.
- Avec la société **Groupe Duval** (444 523 567 RCS Nanterre), société dont Monsieur Éric Duval, gérant de notre Société, assure des fonctions de Président, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Mandats de gestion** aux termes desquels la société Groupe Duval fournit aux Sociétés Filiales, pour l'ensemble immobilier que ces dernières mettent en location, ses compétences en matière d'assistance

à la gestion locative (en matière de gérance, de contentieux, d'entretien des lieux loués et de gestion des charges locatives) et immobilière. En contrepartie de l'exécution de ces mandats, la société Groupe Duval perçoit, de chaque société filiale, une rémunération comprise entre 4,00 % et 7,00 % des loyers HT, TVA en sus, perçus par chaque société filiale.

Au titre de ces mandats, Groupe Duval pourra fournir des missions de commercialisation qui fera l'objet d'une facturation séparée.

- **Conventions d'assistance** aux termes desquelles la société Groupe Duval fournit aux sociétés filiales des prestations en matière d'« asset management ». En contrepartie de l'exécution de ces conventions, la société Groupe Duval perçoit, de chaque société filiale, une rémunération de 4,00 % des revenus locatifs HT, TVA en sus, perçus par chaque société filiale ;
- **Conventions de rémunération de caution** aux termes desquelles la société Groupe Duval, en contrepartie des engagements de caution personnelle et solidaire consentis aux crédits-bailleurs/prêteurs de certaines sociétés filiales dans le cadre de la mise en place des financements, perçoit, de ces mêmes sociétés filiales, une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus.

Par ailleurs, outre les conventions listées ci-dessus, nous vous informons également qu'en application des mêmes dispositions les conventions suivantes ont été conclues par les sociétés filiales suivantes :

- Avec **Ville-du-Bois Invest** (538 372 145 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu les conventions suivantes :
 - **Mandat de direction de centre** au terme duquel, la société Groupe Duval fournit à la société Ville-du-Bois Invest, pour l'ensemble immobilier qu'elle met en location, ses compétences en matière de

Direction et de suivi commercial du centre commercial « Ville-du-Bois » (Essonne).

- **Convention de conseil et d'assistance** aux termes de laquelle, la société Groupe Duval fournit à la société Ville-du-Bois Invest des prestations en matières administratives et juridiques, comptables, fiscales et financières.
- **Mandat non exclusif de recherche de locataire** aux termes duquel il a été confié à la société Groupe Duval un mandat non exclusif de recherche de locataire pour les locaux vacants faisant partie l'ensemble immobilier situé à Ville-du-Bois (Essonne). En contrepartie de l'exécution de ce mandat la société Groupe Duval perçoit une rémunération de 15,00 % du loyer économique annuel HT, TVA en sus.
- Avec **Istres Invest I** (452 989 676 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu la convention suivante :
 - **Contrat de management** selon lequel la société Groupe Duval fournit à la société Istres Invest I ses compétences notamment en matière d'assistance dans les relations avec le preneur du bien immobilier appartenant à la société Istres Invest I. En contrepartie de l'exécution de ce mandat, la société Groupe Duval perçoit une rémunération de 5,00 % des loyers H.T., TVA en sus, perçus par la société Istres Invest I
- Avec **SCI Conforinvest Guadeloupe** (479 626 319 RCS Nanterre), société filiale, il a été conclu la convention suivante :
 - **Convention de rémunération de caution** selon laquelle, la société Alizés Invest, en contrepartie de l'engagement de caution personnelle et solidaire consenti à l'égard du crédit-bailleur de la société SCI Conforinvest Guadeloupe, perçoit une rémunération annuelle fixée à 0,30 % hors taxes du montant annuel moyen garanti, TVA au taux en vigueur en sus, rétroactivement à compter de la date de conclusion du contrat de crédit-bail immobilier.

Le 1^{er} mars 2021

Le Conseil de surveillance

ANNEXE 1 : Liste des mandats et fonctions au 31 décembre 2020

Liste des mandats de Monsieur Éric Duval (Gérant)

2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Co-gérant
2I	SARL	399 352 715	Nanterre	Co-gérant
6R	SCI	491 428 637	Nanterre	Gérant
AIX ATRIUM INVEST	SCI	788 969 667	Nanterre	Co-gérant
AIXINVEST FLORIDIANES	SCI	533 315 545	Nanterre	Co-gérant
AIXINVEST DURANNE	SCI	889 153 888	Nanterre	Co-gérant
ALAMO	SAS	432 108 561	Nanterre	Président
ALENÇON OUEST	SCI	489 103 936	Nanterre	Co-gérant
ALIZES INVEST	SARL	451 374 508	Nanterre	Gérant
ANGELINA LAMENNAIS INVEST	SCI	829 583 236	Nanterre	Co-gérant
ANTIBES INVEST	SAS	513 228 239	Nanterre	Président
AQUADIÉ	SAS	538 418 765	Nanterre	Président
ARGELES INVEST	SCI	498 845 510	Nanterre	Co-gérant
ARGENTAN INVEST	SCI	830 108 072	Nanterre	Co-gérant
ARLETY INVEST	SCI	501 199 095	Nanterre	Gérant
AVRANCHINVEST	SCI	433 215 661	Nanterre	Co-gérante
AXIMUR	SARL	434 833 190	Nanterre	Co-gérant
BAS DU FORT INVEST	SCI	539 601 906	Pointe-à-Pitre	Gérant
BELFORT INVEST	SCI	523 407 781	Nanterre	Gérant
BENODET INVEST	SCI	501 277 594	Nanterre	Co-gérant
BERGERAC INVEST	SCI	821 313 574	Nanterre	Co-gérant
BEYNOST DEVELOPPEMENT	SNC	445 384 464	Nanterre	Co-gérant
BEYNOST INVEST	SCI	877 554 295	Nanterre	Co-gérant
BEZIERS INVEST 2	SCI	834 651 044	Nanterre	Co-gérant
BLAGNAC ALIZES	SCI	434 178 679	Nanterre	Co-gérant
BONNIEUX INVEST	SCI	505 108 506	Nanterre	Co-gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST	SCI	822 655 858	Nanterre	Co-gérant
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	SCI	837 634 567	Nanterre	Co-gérant
BOURGES INVEST 2	SCI	830 742 284	Nanterre	Co-gérant
BOURGES INVEST 3	SCI	842 654 857	Nanterre	Co-gérant
BOURGOIN INVEST	SCI	789 027 257	Nanterre	Gérant
BREST INVEST	SCI	843 490 749	Nanterre	Co-gérant
BREST INVEST 2	SCI	850 854 167	Nanterre	Co-gérant
BUCHELAY INVEST	SCI	821 318 714	Nanterre	Co-gérant
C2R	SARL	524 744 000	Aix-en-Provence	Gérant
CALAIS LOG INVEST	SCI	849 478 938	Nanterre	Co-gérant
CARNOUX INVEST	SCI	515 331 403	Nanterre	Co-gérant
CARPENTRAS INVEST	SCI	828 958 785	Nanterre	Co-gérant
CASTRES INVEST	SCI	838 937 746	Nanterre	Co-gérant
CAUTERETS INVEST	SCI	500 691 423	Nanterre	Co-gérant
CHAMBLINVEST	SCI	434 517 249	Nanterre	Co-gérant
CHAMP D'OR INVEST	SCI	821 485 588	Nanterre	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST	SCI	532 409 018	Nanterre	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST 2	SCI	832 055 859	Nanterre	Co-gérant
CHAMPNIERS INVEST 3	SCI	839 834 041	Nanterre	Co-gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST	SCI	534 821 095	Nanterre	Co-gérant
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	SCI	845 081 819	Nanterre	Co-gérant
CHAUNY INVEST	SCI	845 199 783	Nanterre	Co-gérant
CHERBOURG INVEST HOLDING	SCI	524 848 793	Nanterre	Gérant
CIXIS	SARL	440 141 620	Nanterre	Gérant
CLERMINVEST	SCI	438 757 940	Nanterre	Co-gérant
COGNAC INVEST	SCI	808 233 209	Nanterre	Co-gérant
COMBOIRE INVEST	SCI	937 696 848	Nanterre	Co-gérant
COMBOURG INVEST	SCI	822 474 979	Nanterre	Co-gérant
CONFORINVEST GUADELOUPE	SCI	479 626 319	Nanterre	Gérant
CONFORINVEST MARTINIQUE	SCI	482 668 290	Nanterre	Gérant
COQUELLES INVEST	SCI	877 554 238	Nanterre	Co-gérant
COSMO INVEST	SCI	889 466 124	Nanterre	Co-gérant
COUTANCES INVEST	SCI	835 220 898	Nanterre	Co-gérant
COUTINVEST	SCI	879 933 406	Nanterre	Co-gérant
CREUSINVEST	SCI	434 616 058	Nanterre	Co-gérant
CREUSINVEST 2	SCI	440 297 745	Nanterre	Co-gérant
CROISSY BEAUBOURG INVEST	SCI	877 571 018	Nanterre	Co-gérant
DAMAZAN INVEST	SCI	822 719 175	Nanterre	Co-gérant
DAUPHINE	SNC	425 116 316	Nanterre	Co-gérant
DE L'INTENDANCE (SARL)	SARL	818 521 312	Nanterre	Co-gérant
DECAZEVILLE INVEST	SCI	827 485 129	Nanterre	Co-gérant

DINVEST	SAS	441 953 734	Nanterre	Président
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	Nanterre	Co-gérant
DOTH INVEST	SCI	452 813 314	Nanterre	Gérant
DROMINVEST	SCI	829 990 753	Nanterre	Co-gérant
DU GAVE	SCI	532 750 049	Nanterre	Co-gérant
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Co-gérant
DUVAL CONSEIL	SAS	507 556 926	Nanterre	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT	SAS	408723187	Nanterre	Président
DUVAL DEVELOPPEMENT CARAIBES	SARL	493977433	Nanterre	Gérant
DUVAL DEVELOPPEMENT OCCITANIE	SARL	523910719	Nanterre	Gérant
DUVAL FOODS	SARL	817 975 410	Nanterre	Co-gérant
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	Nanterre	Président
DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS - DIP	SARL	448 663 815	Nanterre	Gérant
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Co-gérant
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	Nanterre	Co-gérant
DVL INVEST	SAS	829796 697	Nanterre	Président
ECLATS INVEST 1	SCI	841 461 726	Nanterre	Co-gérant
ECLATS INVEST 2	SCI	841 461 809	Nanterre	Co-gérant
ECLAT INVEST 3	SCI	850 303 348	Nanterre	Co-gérant
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Co-gérant
EPAGNY INVEST	SCI	801 036 195	Nanterre	Co-gérant
ERDEVEN INVEST	SCI	533 322 087	Nanterre	Co-gérant
ETREMBRIERES INVEST	SCI	847 915 394	Nanterre	Co-gérant
EULALIE INVEST	SCI	518 004 957	Nanterre	Co-gérant
EVIAN INVEST	SCI	498 845 544	Nanterre	Co-gérant
EYSINES INVEST	SCI	491 036 943	Nanterre	Co-gérant
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Co-gérant
FEDIMPEX	SARL	820 126 795	Nanterre	Co-gérant
FERNEY INVEST	SCI	750 580 417	Nanterre	Co-gérant
FEUCHEROLLES INVEST	SCI	789 824 265	Nanterre	Gérant
FFA HOLDING	SAS	841 146 665	Nanterre	Administrateur
FIDINVEST 2	SNC	509 509 204	Nanterre	Gérant
FINAFRICA	SAS	838 664 340	Nanterre	Président
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Président
FINED	SAS	451 326 557	Nanterre	Président
FINED 2	SAS	492 902 101	Nanterre	Président
FLERS INVEST	SCI	490 826 153	Nanterre	Gérant
FONCIERE CERES	SARL	487 596 793	Nanterre	Gérant
FONCIERE DE LORRAINE	SCI	429 339 674	Nanterre	Co-gérant
FONCIERE EURIVAL	SAS	822 503 157	Nanterre	Président
FONTAINE INVEST	SCI	790 084 123	Nanterre	Co-gérant
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Co-gérant
FREJUS INVEST	SCI	501 279 863	Nanterre	Co-gérant
FROUARD-ISLE INVEST	SCI	442 889 408	Nanterre	Gérant
GAILLINVEST	SCI	419 974 613	Nanterre	Co-gérant
GAUDENSINVEST	SCI	532 085 552	Nanterre	Co-gérant
GEX AMENAGEMENT	SARL	841 411 598	Nanterre	Co-gérant
GIEN INVEST	SCI	821 256 237	Nanterre	Co-gérant
GIFINVEST 2	SCI	437 734 718	Nanterre	Co-gérant
GOLF ET LOISIRS	SARL	345 255 012	Nanterre	Co-gérant
GOLFE JUAN INVEST	SCI	501 274 732	Nanterre	Co-gérant
GRIGNY INVEST	SCI	822 473 252	Nanterre	Co-gérant
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Président
GROUPE SEPRIC - SOCIETE D'ETUDES DE PROMOTION ET DE REALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	SAS	528 665 443	Nanterre	Président
GUYINVEST	SCI	411 571 011	Nanterre	Co-gérant
HAMEAU DE BEAUSEJOUR	SCI	478 170 251	Nanterre	Gérant
HAUTE ECLAIRE	SCI	428 197 156	Nanterre	Co-gérant
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Président
HOLDING GROUPE DUVAL	SAS	522 734 144	Nanterre	Président
HOLDING TOURISME	SAS	434 940 656	Nanterre	Président
HOURTIN INVEST	SCI	499 373 561	Nanterre	Co-gérant
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Co-gérant
ISTRES INVEST I	SCI	452 989 676	Nanterre	Gérant
JARDINS DE GARONNE INVEST	SCI	810 964 700	Nanterre	Co-gérant
JOUE DU LOUP INVEST	SCI	514 941 053	Nanterre	Co-gérant
KADRAN	SARL	420 827 040	Nanterre	Gérant
KERLANN INVEST	SCI	824 164 776	Nanterre	Co-gérant
LA BRUFFIERE INVEST	SCI	498 083 435	Nanterre	Gérant

LA JAILLE INVEST	SARL	537 901 225	Fort-de-France	Co-gérant
LA ROCHE INVEST	SCI	851 797 241	Nanterre	Co-gérant
LANNION INVEST	SCI	838 528 008	Nanterre	Co-gérant
LANNION INVEST II	SCI	838 529 261	Nanterre	Co-gérant
LAONINVEST 2	SCI	501 408 025	Nanterre	Co-gérant
LAONINVEST 3	SCI	845 183 367	Nanterre	Co-gérant
LA PIOLINE INVEST	SCI	514 685 833	Nanterre	Co-gérant
LE CORBIER INVEST	SCI	501 277 503	Nanterre	Co-gérant
LE PUY INVEST	SCI	501 358 758	Nanterre	Gérant
LE VIGEN INVEST	SCI	789 027 174	Nanterre	Co-gérant
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Co-gérant
LENS INVEST 1	SCI	823 912 043	Nanterre	Co-gérant
LENS INVEST 2	SCI	830 695 227	Nanterre	Co-gérant
LES GABINS INVEST	SCI	825 153 612	Nanterre	Co-gérant
LES GABINS RESTO INVEST	SCI	825 153 810	Nanterre	Co-gérant
LEXY PARK INVEST	SCI	821 356 151	Nanterre	Co-gérant
LIMOGES INVEST	SCI	822 643 482	Nanterre	Co-gérant
LIMOGES LE VIGEN	SNC	431 775 725	Nanterre	Gérant
LISIEUX INVEST	SCI	828 974 147	Nanterre	Co-gérant
LOCHES INVEST	SCI	814 748 109	Nanterre	Co-gérant
LOGNES INVEST	SCI	842 649 923	Nanterre	Co-gérant
LONDE INVEST	SCI	534 850 862	Nanterre	Gérant
LP INVEST	SCI	824 742 670	Nanterre	Co-gérant
MAISONS DE BRETAGNE	SARL	950 067 637	Nanterre	Co-gérant
MAITRISE D'OUVRAGE BATIMENT ET AGENCEMENT - SARL M.O.B.A. T	SARL	397 650 722	Nanterre	Gérant
MANDEL INVEST	SCI	878 435 288	Nanterre	Co-gérant
MARNIVEST	SCI	834 753 758	Nanterre	Co-gérant
MASH	SCI	424 496 123	Nanterre	Co-gérant
MAUREPAS INVEST	SCI	527 977 276	Nanterre	Gérant
MDB PROMOTION	SARL	391 904 695	Nanterre	Gérant
MDB TECHNILAND	SARL	383 602 778	Nanterre	Co-gérant
MELESSINVEST	SCI	441 124 146	Nanterre	Co-gérant
MERIBEL INVEST	SCI	514 957 190	Nanterre	Co-gérant
MERIGNAC INVEST	SCI	451 884 399	Nanterre	Gérant
MERIGNAC INVEST 2	SCI	494 406 085	Nanterre	Gérant
MONTOIR INVEST	SARL	822 670 410	Nanterre	Co-gérant
MOUGIN IMMOBILIER	SARL	017 150 277	Nanterre	Co-gérant
MUZILLAC INVEST	SCI	843 614 173	Nanterre	Co-gérant
NIMES INVEST	SCI	508 748 993	Nanterre	Co-gérant
NOYAL INVEST	SCI	829 767 839	Nanterre	Co-gérant
NOYELLES INVEST	SCI	808 233 191	Nanterre	Co-gérant
NOZAY INVEST	SNC	499 449 361	Nanterre	Co-gérant
ODALYS GROUPE	SAS	484 276 126	Nanterre	Président
P & C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Co-gérant
PACE INVEST	SCI	822 486 684	Nanterre	Co-gérant
PARIGNE INVEST	SCI	487 759 524	Nanterre	Co-gérant
PARK SIDE PLAZA	SARL	451 326 003	Nanterre	Gérant
PARTHENAY INVEST	SCI	509 439 394	Nanterre	Co-gérant
PARTICICAR	SARL	504 934 829	Nanterre	Gérant
PARTIHOLDING	SARL	515 317 865	Nanterre	Co-gérant
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE & GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Co-gérant
PATRIMOINE & SENIOR	SARL	820 676 146	Nanterre	Co-gérant
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET ENTREPRISES IMMOBILIER	SARL	501 464 705	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Gérant
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Gérant
PAU INVEST	SCI	443 741 533	Nanterre	Co-gérant
PELEGREEN'A	SARL	843 700 733	Nanterre	Co-gérant
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Co-gérant
PERPIGNAN INVEST	SCI	814 764 387	Nanterre	Co-gérant
PERRIERES INVEST	SCI	432 144 459	Nanterre	Co-gérant
PERRINON INVEST	SAS	484 904 156	Nanterre	Président
PERRINON INVEST BUREAUX	SCI	501 447 890	Nanterre	Gérant
PIERRELAYE INVEST	SCI	789 027 299	Nanterre	Co-gérant
PLAISIRINVEST	SCI	807 853 254	Nanterre	Co-gérant
PLERIN INVEST	SCI	822 646 477	Nanterre	Co-gérant
POITIERS EXTENSION INVEST	SNC	508 059 656	Nanterre	Gérant
POITIERS INVEST COMMERCES	SCI	444 597 462	Nanterre	Co-gérant

POITIERS INVEST COMMERCE 2	SCI	501 358 261	Nanterre	Co-gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 3	SCI	818 713 224	Nanterre	Co-gérant
POITIERS INVEST COMMERCE 4	SCI	837 663 681	Nanterre	Co-gérant
POITIERS POLE RESTAURATION	SCI	488 970 948	Nanterre	Gérant
PONTARLIER INVEST	SCI	793 185 869	Nanterre	Co-gérant
PORT CAMARGUE INVEST	SNC	508 041 019	Nanterre	Co-gérant
PUYMARET INVEST 1	SCI	525 137 535	Nanterre	Co-gérant
REDON INVEST	SCI	829 073 451	Nanterre	Co-gérant
REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SARL	750 286 239	Nanterre	Gérant
REOF-EB	SARL	813 401 882	Nanterre	Co-gérant
RESIDENCE DU BUET	SCI	423 981 026	Nanterre	Co-gérant
RESIDENCE HAPPY SENIOR	SARL	820 126 795	Nanterre	Co-gérant
RESIDENCE HAPPY SENIOR COMMERCIALISATION	SARL	887 533 768	Nanterre	Co-gérant
ROANNE INVEST	SCI	490 984 176	Nanterre	Gérant
ROCHAMBLY INVEST	SCI	438 142 382	Nanterre	Co-gérant
RT PROMOTION	SARL	447 614 975	Nanterre	Gérant
SAINT BRICE INVEST	SCI	889 919 031	Nanterre	Co-gérant
SAINT HERBLAIN INVEST	SCI	842 649 881	Nanterre	Co-gérant
SAINT LO INVEST	SCI	480 310 630	Nanterre	Co-gérant
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Co-gérant
SAINT-CHAMOND INVEST	SCI	823 831 785	Nanterre	Co-gérant
SAINT JEAN DE LUZ INVEST	SCI	511 916 223	Nanterre	Co-gérant
SAINT-PIERRE INVEST	SCI	500 570 908	Nanterre	Co-gérant
SAINT-RAPHAEL INVEST	SCI	534 730 080	Nanterre	Co-gérant
SALAISE INVEST	SCI	829 834 860	Nanterre	Co-gérant
SALAVAS INVEST	SCI	501 274 815	Nanterre	Co-gérant
SALON-DE-PROVENCE DEVELOPPEMENT	SARL	814 068 201	Nanterre	Gérant
SALONINVEST	SCI	531 769 149	Nanterre	Co-gérant
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	Nanterre	Co-gérant

Liste des mandats de Duval Gestion (Gérant)

Néant.

Liste des mandats de Madame Pauline Duval (Gérante)

SPIM	SARL	411 571 342	Nanterre	Co-gérante
XIMMO	SARL	442 597 621	Nanterre	Co-gérante
YXIME	SAS	394 369 193	Nanterre	Directrice générale
AXIMUR	SARL	434 833 190	Nanterre	Co-gérante
UGOLF CONSTRUCTION	SARL	532 118 676	Nanterre	Co-gérante
GOLF BUC	SARL	489 360 073	Nanterre	Co-gérante
UGOLF EST	SARL	795 129 261	Nanterre	Co-gérante
FDG	SARL	435 158 373	Nanterre	Gérante
SNC GOLF CLUB DE GADANCOURT	SNC	411 845 795	Nanterre	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE EST	SARL	519 654 206	Nanterre	Co-gérante
GOLF DE ROISSY	SAS	501 584 858	Nanterre	Directrice générale
UGOLF OUEST	SARL	519 654 123	Nanterre	Co-gérante
GOLF D'AQUITAINE	SARL	421 511 007	Nanterre	Co-gérante
UGOLF RARAY	SARL	752 553 560	Nanterre	Co-gérante
UGOLF RESTAURATION	SARL	792 715 641	Nanterre	Co-gérante
UGOLF RHONE-ALPES	SARL	791 259 591	Nanterre	Co-gérante
GOLF DE VERRIERES	SARL	403 257 983	Nanterre	Co-gérante
UGOLF TOULOUSE TEOULA	SARL	804 494 706	Nanterre	Co-gérante
DAILY GOLF MARSEILLE BORELY	SARL	538 495 367	Nanterre	Co-gérante
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Directrice générale
EXCLUSIVE GOLF DE ROCHEFORT	SARL	529 566 606	Nanterre	Co-gérante
EXCLUSIV GOLF DE FEUCHEROLLES	SNC	538 495 342	Nanterre	Co-gérante
EXCLUSIV GOLF D'APREMONT	SARL	529 566 648	Nanterre	Co-gérante
EXCLUSIVE GOLF DE BETHEMONT	SARL	529 596 504	Nanterre	Co-gérante
UGOLF ILE DE FRANCE SUD	SARL	529 566 630	Nanterre	Co-gérante
EXCLUSIVE GOLF DE METZ- CHERISEY	SARL	529 549 263	Nanterre	Co-gérante
LE CLUB 42.67	SARL	515 166 494	Nanterre	Co-gérante
EXCLUSIV GOLF DE COURSON	SARL	537 415 713	Nanterre	Co-gérante
GOLF CARQUEFOU	SARL	417 598 984	Nantes	Co-gérante
GOLFS DU SUD OUEST	SARL	402 329 825	Toulouse	Co-gérante
LE PUY INVEST	SCI	501 258 758	Nanterre	Co-gérante
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	SARL	501 464 770	Nanterre	Co-gérante

HOTEL ET RESTAURANT MANAGEMENT	SARL	537 652 869	Nanterre	Co-gérante
GARDEN GOLF D'AVIGNON	SARL	509 151 403	Nanterre	Co-gérante
DUVAL PARTICIPATIONS	SARL	508 104 387	Nanterre	Co-gérante
GARDEN GOLF DE METZ TECHNOPOLE	SARL	490 495 116	Metz	Co-gérante
PAD INVEST	SARL	511 076 507	Nanterre	Gérante
P&C DEVELOPPEMENT	SARL	498 484 781	Nanterre	Co-gérante
DUVAL GESTION	SAS	512 695 958	Paris	Directrice générale
SAMARCANTE	SARL	517 705 216	Nanterre	Co-gérante
PARTIHOLDING	SARL	515 317 865	Nanterre	Co-gérante
IMMOBILIERE CERES	SARL	523 813 699	Nanterre	Co-gérante
2E	SARL	525 284 345	Nanterre	Co-gérante
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Directrice générale
GOLF ET LOISIRS	SARL	345 255 012	Nanterre	Co-gérante
GOLF HOTEL DE DIGNE LES BAINS	SARL	430 465 187	Manosque	Co-gérante
GOLF DE LACANAU	SARL	528 373 087	Bordeaux	Co-gérante
GOLF DE RAMBOUILLET	SARL	502 769 870	Nanterre	Co-gérante
GOLF DE SAINT OUEN L'AUMONE	SARL	443 100 268	Pontoise	Co-gérante
GOLF PUBLIC DE NANCY PULNOY	SARL	383 650 017	Nancy	Co-gérante
FORME D'O	SARL	749 959 623	Nanterre	Co-gérante
GOLF DE REAU	SARL	509 628 467	Nanterre	Co-gérante
LE CLUB GOLF	SARL	809 416 076	Nanterre	Co-gérante
KEYTEE	SARL	383 164 316	Nanterre	Co-gérante
IMDIRCO	SARL	797 699 931	Nanterre	Co-gérante
FIAC	SARL	442 945 895	Castres	Co-gérante
GROUPE SEPRIC	SAS	528 665 433	Nanterre	Directrice générale
EPAGNY INVEST	SCI	801 036 195	Nanterre	Co-gérante
FEDHABITAT	SARL	803 750 652	Nanterre	Co-gérante
PAD INTER	SARL	803 435 577	Nanterre	Gérante
SERDICA	SARL	803 285 709	Nanterre	Co-gérante
DUVAL VENTURES	SARL	803 311 638	Nanterre	Co-gérante
ROUEN GOLF	EURL	397 654 328	Rouen	Co-gérante
LEMPDES INVEST	SCI	814 089 892	Nanterre	Co-gérante
ECULLY INVEST	SCI	814 089 959	Nanterre	Co-gérante
SVR HOLDING	SARL	814 428 108	Nanterre	Co-gérante
PELEGRINA	SARL	814 527 305	Nanterre	Co-gérante
PATRIMOINE ET GOLF 2	SARL	817 907 066	Nanterre	Co-gérante
PAN ASIA FOOD	SARL	817 975 410	Nanterre	Co-gérante
TINTENIAC SOLAIRE	SARL	818 034 175	Nanterre	Co-gérante
PONTIVY INVEST	SCI	820 578 383	Nanterre	Gérante
FEDIMPEX	SARL	820 621 126	Nanterre	Co-gérante
PATRIMOINE ET SENIOR	SARL	820 676 146	Nanterre	Co-gérante
SERDILENS	SARL	820 871 945	Nanterre	Co-gérante
DLM FINTECH	SARL	821 104 643	Nanterre	Co-gérante
DUVAL CAPITAL	SARL	822 038 188	Nanterre	Co-gérante
SAINT THURIAU INVEST	SCI	823 370 408	Nanterre	Co-gérante
THE EDITORIALIST	SAS	791 056 245	Paris	Membre
UGOLF VILLENAVE	EURL	829 704 238	Nanterre	Co-gérante
COMETE	SARL	830 702 205	Nanterre	Co-gérante
UGOLF NANCY AINGERAY	SARL	831 641 444	Nanterre	Co-gérante
DF FINTECH	SARL	832 036 073	Nanterre	Co-gérante
MONONOKE	SARL	833 172 521	Paris	Co-gérante
FINAFRICA	SARL	838 664 340	Nanterre	Administrateur
UGOLF BOURGES	SARL	841 244 460	Nanterre	Co-gérante
UGOLF TEMPLIERS	SARL	841 244 650	Nanterre	Co-gérante
DUVAL FINANCEMENT AFRIQUE	SARL	841 557 143	Nanterre	Co-gérante
NICOT INVEST	SNC	843 730 045	Nanterre	Gérante
FP INVEST	SARL	847 542 354	Nanterre	Co-gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	Nanterre	Co-gérante
SIPA	SARL	878 389 493	Nanterre	Co-gérante
PELEGRINA ASIA	SAS	878 101 351	Nanterre	Directrice générale
COUTINVEST	SCI	879 933 406	Nanterre	Co-gérante
BARENTIN INVEST	SCI	887863 116	Nanterre	Co-gérante
UGOLF ROISSY RESTAURATION	SARL	889 259 669	Nanterre	Co-gérante
NANTERRE LES GROUES INVEST	SCI	890 583 461	Nanterre	Co-gérante

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

FINANCIERE QUARRE	SA	382 623 734	Paris	Administrateur
SUM TECH	SA	785 820 754	Sedan	Administrateur
CLV DEVELOPPEMENT	SARL	398 853 044	Nanterre	Gérant
CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SA	405 244 492	Paris	Administrateur indépendant
BELLECHASSE (GROUPE CONSTRUCTA)	SA	332 235 423	Paris	Administrateur indépendant
GROUPE ESPI (ECOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES)	Association	11 753 554 875	Paris	Président du Conseil d'administration
EQUILIBRE DES ENERGIES	Association	W751 208 232	Paris	Administrateur membre du Comité de direction

Liste des mandats de Madame Lydia Le Clair (membre du Conseil de surveillance)

SINEQUANONE	SARL	480 107 226	Rennes	Gérante
MANAGEMENT ET GESTION	SARL	417 890 241	Nanterre	Gérante
OPALEEN	SARL	789 349 008	Rennes	Gérante
CHANCEL	SNC	818 192 395	Antibes	Gérante
GROUPE DUVAL	SAS	444 523 567	Nanterre	Directrice générale
COMETE	SARL	830 702 205	Nanterre	Gérante
SCI DES COMBES	SCI	380 356 691	Antibes	Gérante
MANAGEMENT ET GESTION 2	SARL	834 183 584	Nanterre	Gérante
FINAFRICA	SAS	838 664 340	Nanterre	Administrateur
HOLDING GOLF	SAS	495 295 446	Nanterre	Directrice générale
FINANCIERE DUVAL	SAS	401 922 497	Nanterre	Directrice générale
CIXIS	SAS	440 141 620	Nanterre	Gérante
RESIDENCE HAPPY SENIOR	SARL	820 126 795	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE & GOLF	SARL	532 471 901	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE ET PARTENARIATS PUBLICS	SARL	501 489 223	Nanterre	Gérante
PATRIMOINE ET TOURISME	SARL	445 013 881	Nanterre	Gérante

Liste des mandats de Monsieur Éric Ranjard (membre du Conseil de surveillance)

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

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

SCO (Société de coordination et d'ordonnancement)	SA	672 023 264	Paris	PDG
MCI (Maîtrise de chantier et ingénierie)	SARL	312 309 172	Paris	Gérant
MCI TOURISME	SARL	814 907 085	Paris	Gérant
FEDINTER	SARL	738 704 545	Melun	Gérant
PATINTER	SARL	788 679 975	Melun	Gérant

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

SURAVENIR	SA	330 033 127	Brest	Président du Directoire
IZIMMO HOLDING	SAS	833 332 596	Brest	Président du CA en qualité de RP du CMA
IZIMMO	SARL	488 650 417	Brest	RP du CMA au CA
CHATEAU CALON-SEGUR	SAS	752 806 240	Paris	Administrateur
SWEN CAPITAL PARTNERS	SA	803 812 593	Paris	Administrateur
PROGRESSION PIERRE	SCI	449 384 494	Brest	Co Gérant
FSP	SICAV	753 519 891	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
VIVIENNE	SAS	484 288 428	Lyon	RP de CMA au CA
SMSPG	SAS	810 435 602	Paris	RP de Fédéral Finance au CA
MULTINET SERVICES	SAS	815 028 162	Paris	RP de Suravenir au CDS
TIKEHAU REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY	SAS	817 471 907	Paris	Membre du Comité de supervision
APECI	Association	807 907 167	Paris	Membre du CA

ELYSEES PIERRE	SCPI	334 850 575	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
LA FRANCAISE PIERRE	SCPI			RP de Suravenir au Conseil de surveillance
HEALTH PROPERTY FUND 1	SPPICAV	531 899 466	Nanterre	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM EUROS	SPPICAV	753 049 261	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM DEFENSE 2	SPPICAV	793 530 775	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM HEALTHCARE	SPPICAV	820 209 674	Paris	Membre du Conseil de surveillance
PREIM RETAIL 1	SPPICAV	753 084 268	Paris	RP de Suravenir au Conseil d'administration
PREIM SANTE	SCPI	817 785 744	Paris	Membre du Conseil de surveillance
PRIMOPIERRE	SCPI	507 646 446	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PATRIMMO CROISSANCE	SCPI	804 046 779	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
CREDIT MUTUEL ARKEA	SA	775 577 018	Brest	Directeur général délégué
PRIMOFAMILY	SCPI	830 554 986	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
PATRIMMO COMMERCE	SPCI	534 477 948	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance
IZIMMO INVEST	SAS	879 7070 743	Brest	Représentant permanent du CMA au CA jusqu'au 15/05/2020
PRIMONIAL CAPIMMO	SCI	499 341 469	Paris	RP de Suravenir au Conseil de surveillance

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

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

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

BMR HOLDING	SAS	434 490 215	Lyon	Directrice générale
-------------	-----	-------------	------	---------------------

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

CHARLOTTE	SARL	453 415 028	Paris	Gérante
DA.BE.OL.PA	SARL	403 688 526	Paris	Gérante
SARATOGA	SCI	485 124 630	Paris	Gérante
MUNCIE	SCI	492 669 122	Paris	Gérante
NEYAA	SAS	832 280 036	Paris	Gérante
SHADDAI	SAS	831 524 442	Paris	Gérante
DENARO	SARL	797 402 096	Paris	Gérante
MUSE	SAS	885 330787	Paris	Gérante

Liste des mandats de Madame Marie Monnet Tournier (membre du Conseil de surveillance)

KIARA	SARL	532 209 459	Paris	Gérante
LOU	SC	799 996 848	Paris	Gérante
HÔTELLERIE DE LA RUE DE JARENTE	SAS	682 021 894	Paris	Présidente
SCI DU 36 RUE DES AMIRAUX MEQUETS	SCI	429 072 721	Coutances	Gérante
PM INVEST	SARL	853 086 197	Nanterre	Gérante
LKM HOLDING	SARL	851 754 580	Paris	Gérante
MAINTENANCE SERVICES	SARL	393 268 883	Basse Terre	Co-gérante

**Liste des mandats de Monsieur Hugues Grimaldi
(représentant de Prédica, membre du Conseil de surveillance)**

PREDICARE	SARL	B 118 926	Luxembourg	Co-gérant
OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL	SPPICAV	329 255 0496	Paris	Administrateur
EUROMARSEILLE 1	SCI	499 432 631	Paris	Co-gérant
EUROMARSEILLE 1	SCI	499 436 194	Paris	Co-gérant
EUROMARSEILLE PK	SCI	499 537 314	Paris	Co-gérant
OPCI PREDICAHABITATION	SPPICAV	522 857 135		Administrateur
OPCI PREDICA COMMERCE	SPPICAV	525 387 072	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
OPCI CAA COMMERCES 2	SPPICAV	538 036 770	Paris	RP de SCI IMEFA 4, administrateur
OPCI LAPILLUS 1	SPPICAV	522 857 135	Paris	Administrateur
GHD COMMERCES	SAS	534 628 367	Paris	Président du Conseil d'administration
GHD BUREAUX	SCI	804 490 407	Paris	Gérant
GHD HABITATION	SCI	804 490 589	Paris	Gérant
GHD PROPCO HOTEL	SCI	804 721 850	Paris	Gérant
OPCI GHD	SPPICAV	810 492 801	Paris	Administrateur
GHD OPCO HOTEL	SAS	810 468 454	Paris	Administrateur
OPCI PREDICA BUREAUX	SPPICAV	522 856 905	Paris	Président du Conseil d'administration

Liste des mandats de Monsieur Emmanuel Chabas (membre du Conseil de surveillance)

COVIVIO HOTELS	SCA	955 515 895	Paris	Membre du Conseil de surveillance
COVIVIO IMMOBILIEN	GMBH		Allemagne	Membre du Conseil de surveillance
SCI DAHLIA	SCI	537 443 277	Paris	Gérant
CAMP INVEST	SPPICAV	532 325 255	Paris	Membre du Conseil d'administration
IRIS INVEST	SPPICAV	528 722 713	Paris	Membre du Conseil d'administration
B2 HOTEL INVEST	SPPICAV	789 002 235	Paris	Membre du Conseil d'administration
IRIS HOLDING FRANCE	SAS	525 257 176	Paris	Président du Comité de partenariat
HOLDING EUROMARSEILLE	SAS	532 257 458	Paris	Président
SCI DS CAMPUS	SC	434 771 218	Paris	Gérant
SCI LATECOERE	SCI	442 339 511	Paris	Représentant de DS Campus
SCI LATECOERE 2	SCI	791 581 135	Paris	Représentant de DS Campus
SCI NEW VELIZY	SC	434 771 291	Paris	Gérant
SCI 11 PLACE DE L'EUROPE	SCI	528 694 953	Paris	Membre du Comité de partenariat
CENTRAL	SICAF		Italie	Administrateur et membre du Comité des rémunérations
ALTA BLUE	SAS	522 193 796	Paris	Membre du Conseil d'administration
FONCIERE HYPERSUD	SA	451 009 880	Paris	Administrateur, Président-directeur général et représentant de Predica
-METEORE ITALY SRL			Italie	Administrateur
-METEORE ALCALA			Espagne	Administrateur
OPCI CAA COMMERCES 2	SPPICAV	538 306 770	Paris	Représentant permanent de Predica
OPCI PREDICA BUREAUX	SPPICAV	522 856 905	Paris	Représentant permanent de Predica au CA
SAS 59-61 RUE LAFAYETTE				Président
OPCI PREDICA COMMERCES	SPPICAV	525 387 072	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI PREDICA HABITATION	SPPICAV	522 857 135	Paris	Représentant permanent de IMAFE 34

SAS 81-91 RUE FALGUIERE	SAS	524 201 985	Paris	Président
OPCI ECO CAMPUS	SPPICAV	810 901 983	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI MASSY BUREAUX	SPPICAV	808 634 919	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	Paris	Administrateur et Président du CA
UNIPIERRE ASSURANCE	SCPICAV	382 148 302	Paris	Représentant permanent de Predica Membre du Conseil de surveillance
HEART OF LA DEFENSE	SCI	497 768 614	Paris	Membre du Comité stratégique
ADVISORY COMMITTEE DU FONDS ARDIAN			Luxembourg	Représentant de Predica
CARMILA	SA	798 904 025	Nanterre	Membre du Conseil d'administration
ARGAN	SA	393 430 608	Nanterre	Censeur au Conseil de surveillance
SAS PREIM HEALTHCARE	SAS	820 209 674	Paris	Représentant d'un membre du Conseil de surveillance
FREY RETAIL VILLEBON	SC	817 676 240	Reims	Représentant de Predica
ICADE	SA	582 074 911	Nanterre	Membre du Conseil d'administration et du Comité des nominations et rémunérations
ICADE SANTE	SAS	318 251 600	Paris	Membre du Comité de supervision
OPCI MESSIDOR	SPPICAV	534 717 046	Paris	Administrateur et Président du CA
OPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	844 619 650	Paris	Administrateur
ACCORINVEST GROUP	SA		Luxembourg	Membre du Conseil d'administration et du Comité d'audit
OPCI LAPILLUS 1	SPPICAV	751 395 013	Paris	Administrateur
SAS CRISTAL	SAS	807 788 690	Paris	Administrateur
FFA				Membre du Comité immobilier
IMEFA 1	SCI	345 036 982	Paris	Gérant
IMEFA 2	SC	347 448 730	Paris	Gérant
IMEFA 3	SC	347 448 896	Paris	Gérant
IMEFA 4	SC	347 448 821	Paris	Gérant
IMEFA 5	SCI	349 106 096	Paris	Gérant
IMEFA 6	SCI	348 535 352	Paris	Gérant
IMEFA 8	SCI	348 535 121	Paris	Gérant
IMEFA 9	SCI	348 535 063	Paris	Gérant
IMEFA 10	SCI	348 535 006	Paris	Gérant
IMEFA 11	SCI	349 815 928	Paris	Gérant
IMEFA 12	SCI	349 815 779	Paris	Gérant
IMEFA 13	SCI	349 815 985	Paris	Gérant
IMEFA 16	SCI	351 294 970	Paris	Gérant
IMEFA 17	SCI	351 295 175	Paris	Gérant
IMEFA 18	SCI	351 978 424	Paris	Gérant
IMEFA 20	SCI	351 978 457	Paris	Gérant
IMEFA 22	SCI	351 978 499	Paris	Gérant
IMEFA 25	SCI	351 978 622	Paris	Gérant
IMEFA 32	SC	384 760 419	Paris	Gérant
IMEFA 33	SC	384 760 435	Paris	Gérant
IMEFA 34	SC	384 760 492	Paris	Gérant
IMEFA 35	SC	384 760 534	Paris	Gérant
IMEFA 36	SC	393 399 910	Paris	Gérant
IMEFA 37	SC	393 399 845	Paris	Gérant
IMEFA 38	SC	393 399 951	Paris	Gérant
IMEFA 39	SC	393 399 753	Paris	Gérant
IMEFA 42	SC	395 307 812	Paris	Gérant
IMEFA 43	SC	395 306 020	Paris	Gérant
IMEFA 44	SC	395 307 929	Paris	Gérant
IMEFA 45	SC	395 293 020	Paris	Gérant
IMEFA 47	SC	395 291 354	Paris	Gérant
IMEFA 48	SC	395 291 719	Paris	Gérant
IMEFA 49	SC	395 293 319	Paris	Gérant

IMEFA 50	SC	395 293 228	Paris	Gérant
IMEFA 51	SCI	399 179 134	Paris	Gérant
IMEFA 52	SCI	399 181 312	Paris	Gérant
IMEFA 53	SCI	399 180 553	Paris	Gérant
IMEFA 54	SCI	399 180 322	Paris	Gérant
IMEFA 57	SCI	399 179 340	Paris	Gérant
IMEFA 58	SCI	399 182 351	Paris	Gérant
IMEFA 60	SCI	399 179 852	Paris	Gérant
IMEFA 61	SCI	401 380 043	Paris	Gérant
IMEFA 62	SC	401 379 888	Paris	Gérant
IMEFA 63	SC	401 379 581	Paris	Gérant
IMEFA 64	SC	401 379 326	Paris	Gérant
IMEFA 66	SC	401 378 641	Paris	Gérant
IMEFA 67	SC	401 378 757	Paris	Gérant
IMEFA 68	SC	401 378 880	Paris	Gérant
IMEFA 69	SC	401 379 037	Paris	Gérant
IMEFA 72	SC	402 865 836	Paris	Gérant
IMEFA 73	SC	402 865 711	Paris	Gérant
IMEFA 74	SC	402 871 966	Paris	Gérant
IMEFA 76	SC	402 865 182	Paris	Gérant
IMEFA 77	SC	402 866 370	Paris	Gérant
IMEFA 78	SC	402 866 339	Paris	Gérant
IMEFA 79	SC	402 871 123	Paris	Gérant
IMEFA 80	SC	402 871 818	Paris	Gérant
IMEFA 81	SC	411 929 730	Paris	Gérant
IMEFA 82	SC	411 863 681	Paris	Gérant
IMEFA 83	SC	411 863 657	Paris	Gérant
IMEFA 84	SC	412 054 694	Paris	Gérant
IMEFA 85	SC	411 854 995	Paris	Gérant
IMEFA 89	SC	411 854 490	Paris	Gérant
IMEFA 91	SC	415 368 455	Paris	Gérant
IMEFA 92	SC	415 373 448	Paris	Gérant
IMEFA 96	SC	415 369 750	Paris	Gérant
IMEFA 100	SC	421 262 247	Paris	Gérant
IMEFA 101	SC	421 262 031	Paris	Gérant
IMEFA 102	SC	421 265 133	Paris	Gérant
IMEFA 103	SC	421 265 158	Paris	Gérant
IMEFA 104	SC	421 264 284	Paris	Gérant
IMEFA 105	SC	421 264 771	Paris	Gérant
IMEFA 107	SC	421 263 286	Paris	Gérant
IMEFA 108	SC	421 264 581	Paris	Gérant
IMEFA 109	SC	421 264 219	Paris	Gérant
IMEFA 110	SC	421 263 773	Paris	Gérant
IMEFA 112	SC	432 513 638	Paris	Gérant
IMEFA 113	SC	432 489 763	Paris	Gérant
IMEFA 115	SC	432 489 862	Paris	Gérant
IMEFA 116	SC	432 513 141	Paris	Gérant
IMEFA 117	SC	432 513 059	Paris	Gérant
IMEFA 118	SC	432 512 945	Paris	Gérant
IMEFA 120	SC	432 484 863	Paris	Gérant
IMEFA 121	SC	434 770 244	Paris	Gérant
IMEFA 122	SC	434 771 085	Paris	Gérant
IMEFA 123	SC	434 770 392	Paris	Gérant
IMEFA 126	SC	434 770 525	Paris	Gérant
IMEFA 128	SC	434 770 723	Paris	Gérant
IMEFA 129	SC	434 770 806	Paris	Gérant
IMEFA 131	SC	434 771 010	Paris	Gérant
IMEFA 132	SC	434 770 335	Paris	Gérant
IMEFA 140	SC	434 771 366	Paris	Gérant
IMEFA 148	SCI	804 601 300	Paris	Gérant
IMEFA 149	SCI	804 749 877	Paris	Gérant
IMEFA 150	SCI	804 607 497	Paris	Gérant
IMEFA 155	SCI	804 517 829	Paris	Gérant
LYON TONY GARNIER	SCI	804 490 084	Paris	Gérant
VILLEURBANNE LA SOIE ILOT H	SCI	804 603 736	Paris	Gérant
IMEFA 158	SC	812 503 654	Paris	Gérant
IMEFA 159	SC	812 503 738	Paris	Gérant
IMEFA 161	SCI	812 619 047	Paris	Gérant
IMEFA 162	SCI	812 619 112	Paris	Gérant
IMEFA 163	SCI	812 619 153	Paris	Gérant
IMEFA 164	SCI	812 619 187	Paris	Gérant

IMEFA 165	SCI	812 619 195	Paris	Gérant
HDP BUREAUX	SC	815 231 923	Paris	Gérant
HDP HOTEL	SC	815 231 972	Paris	Gérant
HDP LA HALLE	SC	815 232 087	Paris	Gérant
IMEFA 169	SCI	815 232 129	Paris	Gérant
IMEFA 170	SCI	815 232 210	Paris	Gérant
IMEFA 171	SCI	818 269 896	Paris	Gérant
IMEFA 172	SCI	818 274 623	Paris	Gérant
IMEFA 173	SCI	818 274 672	Paris	Gérant
SCI IMEFA 174	SCI	818 274 714	Paris	Gérant
IMEFA 175	SCI	818 381 055	Paris	Gérant
IMEFA 176	SCI	818 404 287	Paris	Gérant
IMEFA 177	SCI	818 551 392	Paris	Gérant
IMEFA 178	SCI	818 401 804	Paris	Gérant
IMEFA 179	SCI	818 403 586	Paris	Gérant
PACIFICA GRESILLONS	SCI	818 241 804	Paris	Gérant
IMEFA 181	SCI	825 284 045	Paris	Gérant
IMEFA 182	SCI	825 283 963	Paris	Gérant
IMEFA 183	SCI	825 284 144	Paris	Gérant
IMEFA 184	SCI	825 284 110	Paris	Gérant
SPIRICA MARSEILLE MICHELET	SCI	825 287 626	Paris	Gérant
IMEFA 186	SCI	825 377 450	Paris	Gérant
IMEFA 188	SCI	825 571 803	Paris	Gérant
IMEFA 189	SCI	825 377 500	Paris	Gérant
IMEFA 190	SCI	825 379 860	Paris	Gérant
IMEFA 192	SCI	852 274 430	Paris	Gérant
IMEFA 193	SCI	852 295 799	Paris	Gérant
IMEFA 194	SCI	852 297 605	Paris	Gérant
IMEFA 195	SCI	852 277 748	Paris	Gérant
IMEFA 196	SCI	852 291 996	Paris	Gérant
SPIRICA BOISSEAU	SCI	852 300 995	Paris	Gérant
IMEFA 198	SCI	852 275 189	Paris	Gérant
IMEFA 199	SCI	852 275 270	Paris	Gérant
IMEFA 201	SCI	852 277 920	Paris	Gérant
IMEFA 202	SCI	878 548 460	Paris	Gérant
IMEFA 203	SCI	878 557 776	Paris	Gérant
IMEFA 204	SCI	878 558 568	Paris	Gérant
IMEFA 205	SCI	878 638 675	Paris	Gérant
IMEFA 206	SCI	878 598 572	Paris	Gérant
IMEFA 207	SCI	878 557 909	Paris	Gérant
IMEFA 208	SCI	878 559 806	Paris	Gérant
IMEFA 209	SCI	878 559 756	Paris	Gérant
IMEFA 211	SCI	878 559 673	Paris	Gérant
IMEFA 212	SCI	878 559 889	Paris	Gérant
SCI « FEDERALE PEREIRE VICTOIRE »	SCI	400 229 944	Paris	Gérant
SCI « FEDERLOG »	SCI	439 426 354	Paris	Gérant
SCI FEDER LONDRES	SCI	433 971 298	Paris	Gérant
SCI FEDERALE VILLIERS	SCI	422 505 776	Paris	Gérant
SCI « GRENIER VELLEFAUX »	SCI	398 113 092	Paris	Gérant
SCI MEDIBUREAUX	SC	444 031 470	Paris	Gérant
SCI MEDIC HABITATION	SCI	320 141 484	Paris	Gérant
SCI « VICQ D'AZIR » - VELLEFAUX	SC	351 242 177	Paris	Gérant
SCI « VICQ NEUILLY »	SC	408 631 059	Paris	Représentant du Gérant
SCI « FEDERPIERRE »	SCI	402 697 874	Paris	Gérant
SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO	SCI	402 765 283	Paris	Représentant du Gérant
SCI « FEDERPIERRE MICHAL »	SCI	403 566 839	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT	SC	419 556 196	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE UNIVERSITE	SC	420 241 630	Paris	Représentant du Gérant
SCI FEDERPIERRE CAPUCINES	SC	410 803 217	Paris	Représentant du Gérant
SCI 1-3 PLACE VALHUBERT	SC	438 840 597	Paris	Gérant
VILLAGE VICTOR HUGO	SC	428 737 241	Paris	Gérant
RESICO	SAS	401 379 128	Paris	Président
CA RESIDENCES SENIORS	SAS	532 219 151	Paris	Président

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

ATELIER INTERCOMMUNAL DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE	ASSOCIATION		Cergy-Pontoise	Président
--	-------------	--	----------------	-----------

Liste des mandats de Madame Aurélie Tristant (membre du Conseil de surveillance)

LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER CONSEIL (LBPIC)	SAS	514619303	Paris	Présidente
BPE	SA	384282968	Paris	Membre du Directoire

Liste des mandats de Monsieur Axel Bernia (membre du Conseil de surveillance)

BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT	SA	378 537 690	Paris	Directeur général délégué
B-SIDE SAS	SAS	807 913 942	Paris	Président
FRANCE HOSPITALITY INVESTMENT	SAS	835 250 077	Paris	Membre du Comité de surveillance
LGF GROUP EQUITY	AG	CH-217.3.568.232-5	Lausanne Suisse	Administrateur
LGF ACO	AG	CH-217.3.568.234-1	Lausanne Suisse	Administrateur
LET'S GO FITNESS HOLDING	SA	CH-550.1.095.779-6	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
AF FT	AG	CH-020.3.040.967-5	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
AF F HOLDING	AG	CH-020.3.040.929-7	Lausanne Suisse	Président du Conseil d'administration
MAXI BAZAR	SAS	490 472 362	Paris	Président du Conseil de surveillance
NAXICAP PARTNERS	SA	437 558 893	Paris	Membre du Directoire
NEWCO ECF GROUP	SAS	824 645 238	Paris	Président du Conseil de surveillance
WEB INFLUENCE GROUPE AS			Tallinn Estonie	Membre du Conseil de surveillance

**Liste des mandats de Monsieur Luc Carpentier
 (représentant Banque Populaire Val de France, membre du Conseil de surveillance)**

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE	SA Coop de BP	549 800 373	Versailles	Directeur général
INFORMATIQUE BANQUES POPULAIRES	SA	435 377 684	Versailles	Représentant de BPVF administrateur
OUEST CROISSANCE GESTION	SAS	440 297 935	Nantes	Représentant de BPVF membre du Conseil de surveillance
OUEST CROISSANCE SCR	SAS	342 048 022	Nantes	Représentant de BPVF Président du Conseil de surveillance

ANNEXE 2 : Conventions conclues avec les sociétés filiales de la société Patrimoine & Commerce conformément à l'article L 225-3-4 2° du Code de commerce

	Contrat de domiciliation	Mandat de gestion locative	Convention d'assistance d'« Asset »	Convention de rémunération de caution
ALENÇON OUEST				
ANTHY INVEST				
ANTIBES INVEST				
ARCINVEST (SCI)				
ARGENTAN INVEST				
AXIMUR				
BEYNOST DÉVELOPPEMENT				
BEYNOST INVEST				
BLAGNAC ALIZES				
BOURG-EN-BRESSE INVEST				
BOURG-EN-BRESSE INVEST 2				
BOURGOIN INVEST				
BUHELAY INVEST				
CHALONINVEST				
CHAMBLINVEST (SCI)				
CHAMP D'OR INVEST				
CHAMPNIERS INVEST				
CHAMPNIERS INVEST 2				
CHAMPNIERS INVEST 3				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST				
CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2				
CHAUNY INVEST				
CHERBOURG INVEST HOLDING				
CLERMINVEST (SCI)				
COGNAC INVEST				
COMBOIRE INVEST				
CONFORINVEST GUADELOUPE (SCI)				
CONFORINVEST MARTINIQUE (SCI)				
CREUSINVEST (SCI)				
CREUSINVEST 2 (SCI)				
DAUPHINE (SNC)				
DECAZEVILLE INVEST				
DINVEST				
DOTH INVEST				
ÉCLATS INVEST 1				
ÉCULLY INVEST				
ÉPAGNY INVEST				
ÉTREMBRIERES INVEST				
EULALIE INVEST				
FONCIÈRE DE LORRAINE (SCI)				
FONTAINE INVEST				
FROUARD-ISLE INVEST				
GAILLINVEST (SCI)				
GAUDENSINVEST				
GIFINVEST 2				
GRUPE SEPRIC (SAS) -SOCIÉTÉ D'ÉTUDES DE PROMOTION ET DE RÉALISATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES				
HAUTE ÉCLAIRE (SOCIÉTÉ CIVILE DE)				
ISTRES INVEST I				
ISTRES INVEST III				
LA ROCHE INVEST				

	Contrat de domiciliation	Mandat de gestion locative	Convention d'assistance d'« Asset »	Convention de rémunération de caution
LANNION INVEST II				
LAONINVEST 3				
LE VIGEN INVEST				
LEMPDES INVEST				
LES GABINS INVEST				
LEXY PARK INVEST				
LIMOGES LE VIGEN (SNC)				
LIMOGES INVEST				
LOCHES INVEST				
LP INVEST				
SALAISE INVEST (ex-MARMANDE INVEST)				
MASH (SCI)				
MELESSINVEST (SCI)				
MONTFERMEILINVEST (SCI)				
MOUGIN IMMOBILIER				
P&C DÉVELOPPEMENT				
PARADIS 2 (EURL)				
PARIGNÉ INVEST				
PATRIMOINE ET COMMERCE 2				
PAU INVEST				
PERPIGNAN INVEST				
PERRIÈRES INVEST				
PIERRELAYE INVEST				
PLERIN INVEST				
POITIERS INVEST COMMERCE				
POITIERS INVEST COMMERCE 2				
POITIERS INVEST COMMERCE 3				
POITIERS INVEST COMMERCE 4				
PONTARLIER INVEST				
PUYMARET INVEST 1				
ROCHAMBLY INVEST				
SAINT-LÔ INVEST				
SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT				
SALONINVEST				
SARREGUINVEST				
SEMECOURT INVEST				
SEPRIC REALISATIONS (SNC)				
SHOPPING ÉTREMBIERES (SNC)				
SOISSONS INVEST				
STUDIO PROD (SCI)				
TOURINVEST (SCI)				
VANDŒUVRE INVEST				
VILLE DU BOIS INVEST				
VITROLINVEST (SCI)				
WITTEN (SNC)				
WITTEN 2				

Les cases grisées identifient les conventions intervenues.

10.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Convention et engagement soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article R. 226-2 du Code de commerce.

2 Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

La société Groupe Duval fournit à votre société des prestations techniques en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Modalités

Par avenant du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

Prestation comptable		Prestation juridique	
Nombre de locataires/société	Montant/société (en euros)	Type de société	Montant/société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500/2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

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

Le Conseil de surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la société à périmètre constant. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 2 mars 2020.

La charge relative aux prestations comptables et juridiques au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève respectivement à 435 679 euros et 158 035 euros hors taxes.

2.2 Conventions de conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

Modalités

Par avenants du 1^{er} octobre 2015, la rémunération annuelle de base a été fixée entre 3 060 euros hors taxes et 10 000 euros hors taxes selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Le Conseil de surveillance a autorisé ces avenants le 29 septembre 2015, afin de prendre en compte la révision de la grille tarifaire des prestations fournies par Groupe Duval. Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le produit relatif à ces prestations s'élève à 576 938 euros hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

2.3 Convention d'assistance conclue entre votre société et la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Par conclusion en date du 6 septembre 2016 d'une convention d'assistance technique, la société Groupe Duval fournit son assistance et ses conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de votre société. Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société Groupe Duval perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 euros hors taxes.

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

Par ailleurs, une quote-part de la redevance annuelle informatique facturée par la société Primexis, ancien prestataire, à Groupe Duval est refacturée à la Société pour un montant de 3 000 euros HT, comprenant l'utilisation du logiciel SAP BFC, la gestion des infrastructures informatiques et la maintenance technique.

Le Conseil de surveillance a autorisé cette convention le 21 juin 2016, prenant en compte l'amélioration de la fiabilité des informations et la réduction des délais de production des comptes. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 2 mars 2020.

La charge relative à ces prestations d'assistance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 72 000 euros hors taxes.

2.4 Contrat de souscription d'obligations

Personne concernée

Monsieur Bernard Le Bras et la société Suravenir, membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Conclusion le 31 août 2011 d'un contrat d'emprunt obligataire entre votre société et la société Suravenir portant sur l'émission d'obligations pour un montant nominal de 30 000 000 euros.

Modalités

Par un dernier avenant en date du 18 mars 2015, les conditions du tirage ont été modifiées, en limitant le remboursement à 2 tranches de 15 millions d'euros chacune.

Le taux d'intérêt a été également modifié et porté à un taux fixe annuel de 3,80 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement en 2022, et à un taux fixe annuel de 3,90 % pour celles devant faire l'objet d'un remboursement en 2023.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance du 18 mars 2015, qui a jugé le réaménagement des conditions d'amortissement bénéfique pour votre société.

La charge d'intérêts au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 s'élève à 1 052 844 euros.

2.5 Convention d'assistance technique conclue avec la société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre Groupe Duval et Foncière Sepric (société absorbée par Patrimoine & Commerce), la société Groupe Duval fournissait son assistance en matière d'asset management à la société Foncière Sepric.

Modalités

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

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

Du fait de la fusion absorption de la société Foncière Sepric par votre société du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 2 mars 2020.

La charge de l'exercice clos au 31 décembre 2020 constatée au titre de ces prestations s'élève à 281 475 euros hors taxes.

2.6 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Chaque filiale du Groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements.

Ces conventions ont été conclues pour une durée indéterminée avec une date d'effet à compter du 1^{er}

janvier 2010.

Modalités

A compter du 1^{er} janvier 2010, le taux servi au titre de l'avance des fonds est calculé mensuellement à terme échu par référence au taux Euribor 3 mois, augmenté d'une marge de 2,5 % lorsque votre société est prêteuse, et d'une marge de 1,5 % lorsque votre société est emprunteuse.

Ces taux sont fixés dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

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

La charge d'intérêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 496 298 euros et les produits d'intérêts à 1 489 866 euros.

2.7 Convention d'assistance conclue entre votre société Groupe Duval

Personne concernée

Monsieur Éric Duval, Président de Groupe Duval, et gérant de Patrimoine & Commerce.

Nature et objet

Votre Société s'est rapprochée de Groupe Duval et de sa direction juridique immobilière, disposant des

compétences accrues en la matière, afin que cette dernière l'assiste et la conseille en matière juridique immobilière.

Par une convention conclue le 27 mars 2018, Groupe Duval fournit ainsi son assistance et ses conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding, et perçoit une rémunération forfaitaire annuelle fixée à 65 000 euros hors taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

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

Cette convention, renouvelable annuellement par tacite reconduction, a été autorisée par le Conseil de surveillance du 12 mars 2018 et son renouvellement à son échéance annuelle a été autorisé par le Conseil de surveillance du 2 mars 2020.

Modalités

La charge relative à cette convention au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élève à 65 000 euros hors taxes.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1^{er} mars 2021

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé

10.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent règlement intérieur est destiné à préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de surveillance (ci-après le « **Conseil** ») de la société en commandite par actions Patrimoine & Commerce (ci-après la « **Société** »), en complément des stipulations des statuts de la Société.

Il s'adresse à chaque membre du Conseil de surveillance (ci-après un « Membre du Conseil »), à chaque représentant permanent d'un membre du Conseil personne morale, et plus généralement à chaque personne participant ou assistant ponctuellement ou en permanence aux réunions du Conseil. Il est signé par chaque membre du Conseil au moment de son entrée en fonction.

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext (dans sa version de décembre 2009 puis dans sa nouvelle édition de septembre 2016) (le « **Code MiddleNext** »). Chaque année le Conseil reverra les « points de vigilance » édictés par le Code MiddleNext ; cette revue fera l'objet d'une mention dans le rapport du président du Conseil sur les procédures de contrôle interne. Le rapport du Président devra également indiquer comment les

recommandations du Code MiddleNext sont appliquées ou au contraire pourquoi elles ne le sont pas.

Il est établi une charte du membre du Conseil qui figure en Annexe 1 au présent règlement intérieur.

Le présent règlement intérieur fait l'objet, en tant que de besoin, d'une revue de la part du Conseil.

En outre, la qualité de membre du Conseil emporte pleine adhésion des termes du Code de bonne conduite figurant en Annexe 2 au présent règlement intérieur, relatif aux opérations sur titres de la Société et au délit et manquement d'initié applicable à tous les mandataires sociaux et certains hauts responsables de la Société.

10.3.1 Article 1 - Composition et fonctionnement du Conseil

10.3.1.1 Composition du Conseil

Le Conseil est composé d'un nombre minimum de 3 (trois) membres et de 15 (quinze) membres au plus, choisis parmi ou en dehors des actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité, ni de représentant légal de commandité, ni celle de gérant.

Le Conseil doit être composé d'au moins un tiers de membres indépendants.

Le Conseil procède chaque année à une évaluation de l'indépendance de ses membres. Au cours de cette évaluation, le Conseil examine au cas par cas la qualification de chacun de ses membres au regard des critères posés par le Code MiddleNext, des circonstances particulières et de la situation de l'intéressé, de la Société et du Groupe.

Les conclusions de cet examen figurent au procès-verbal de la séance du Conseil concernée et peuvent être portées à la connaissance des actionnaires. Chacun des membres du Conseil concernés s'abstient lorsqu'est formulé un avis sur sa situation.

Le Conseil veille au renouvellement échelonné de ses membres.

10.3.1.2 Convocation des réunions, transmission des dossiers et ordre du jour

Le Conseil se réunit sur la convocation de son Président qui en fixe l'ordre du jour.

Les réunions peuvent également être convoquées par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société.

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du conseil.

Cette convocation peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de surveillance peut se réunir sans délai sur convocation verbale.

Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions, auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

Tout membre du Conseil qui souhaite entretenir le Conseil d'une question non inscrite à l'ordre du jour en informe le Président préalablement à la séance. Le Président en informe le Conseil.

Lors de chaque séance, le Président soumet à l'approbation du Conseil le procès-verbal de la ou des séances précédentes.

Au cas où l'actualité le justifie, un ordre du jour complémentaire relatif à des questions diverses peut

être remis aux membres du Conseil, lors de l'entrée en séance.

10.3.1.3 Quorum

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins des membres du Conseil sont présents ou réputés présents à la séance, sans qu'il ne soit tenu compte des membres représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent au Conseil par tous moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et conformément à l'Annexe 3 du présent règlement intérieur.

10.3.1.4 Tenue des séances

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la Gérance sur les activités de la Société.

Les réunions du Conseil sont présidées par le Président ; en cas d'absence de celui-ci, le Conseil nomme un président de séance.

Le Président dirige les délibérations et fait observer le présent règlement intérieur.

Il peut à tout moment suspendre la séance. Il veille à la qualité des échanges et à la collégialité des décisions du Conseil. Il s'assure que le Conseil consacre un temps suffisant aux débats et accorde à chacun des points de l'ordre du jour un temps proportionné à l'enjeu qu'il représente pour la Société. Les membres du Conseil veillent collectivement à un bon équilibre du temps de parole. Le Président s'attache notamment à ce que les questions posées dans le respect de l'ordre du jour reçoivent une réponse appropriée.

Un Secrétaire du Conseil, qui peut ne pas être membre du Conseil est nommé par le Conseil sur proposition du Président : il assiste le Conseil et ses Comités dans leur fonctionnement et prépare les procès-verbaux de ses séances.

10.3.1.5 Règles relatives à l'adoption des décisions Mandat

Tout membre du Conseil, sous sa propre responsabilité, peut déléguer par mandat à un autre membre du Conseil la faculté de voter en son nom. Le mandat doit être écrit et revêtu de la signature, le cas échéant électronique, du mandant. Dans ce cas, il est régularisé lors de la séance suivante.

Il doit porter la date de la réunion pour laquelle il est donné. Le mandat n'est valable que pour une seule réunion du Conseil. Un membre du Conseil ne peut donner un mandat qu'à un autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut recevoir délégation de vote au cours d'une même réunion que d'un seul membre du Conseil nommément désigné. Le mandataire peut participer physiquement ou, le cas échéant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication au Conseil.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un membre du Conseil le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

10.3.1.6 Procès-verbaux des séances du Conseil

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis en un exemplaire dactylographié, numéroté en fonction de la date des délibérations auxquelles ils se rapportent et paginés sans discontinuité. Ils reflètent les débats et les positions exprimées, les résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

En cas d'urgence ou de nécessité, le libellé précis de la décision ou du procès-verbal sur une question particulière est, à la demande du Président, arrêté en séance, de sorte que la Société puisse notamment en exciper à l'égard des tiers.

L'exemplaire, après approbation du procès-verbal, est paraphé et signé par le Président du Conseil ou, à défaut, par le Président de la séance au cours de laquelle cette approbation a été donnée, et par le Secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres du Conseil présents.

Chaque membre du Conseil peut se faire communiquer, sur sa demande, copie des procès-verbaux des séances du Conseil.

Les extraits des procès-verbaux à produire en justice ou autrement sont certifiés conformes par le Président du Conseil, ou par un membre du Conseil ayant assisté ou non à la séance, ou encore par le Secrétaire du Conseil ou le Directeur juridique de la Société.

10.3.1.7 Information et formation des membres du Conseil

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil - et le cas échéant, de membre de Comité - dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la Gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Les membres du Conseil, en leurs qualités de dirigeants sont couverts par une police d'assurance RCMS (Responsabilité Civile des Dirigeants Sociaux) souscrite par la Société.

10.3.1.8 Rémunération des membres du Conseil

Il peut être alloué aux membres du Conseil une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables, notamment sur la base de critères d'assiduité et de participations à des Comités.

Le Conseil peut également attribuer à un ou plusieurs membres du Conseil une rémunération exceptionnelle au titre de missions spécifiques.

10.3.1.9 Évaluation

Une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

Les actionnaires doivent être informés chaque année dans le rapport annuel de la réalisation des évaluations et, le cas échéant, des suites données.

A l'occasion de l'évaluation annuelle, chaque membre doit mettre à jour ses déclarations sur l'existence éventuelle de conflits d'intérêts et le Conseil procède à la revue des conflits d'intérêts connus.

10.3.1.10 Relations avec les actionnaires

Le Conseil peut décider d'organiser des réunions avec les actionnaires significatifs si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil. La Gérance, préalablement à la tenue de l'Assemblée générale, rencontre les actionnaires significatifs qui le souhaitent, si ceux-ci ne sont pas représentés au Conseil.

10.3.2 Article 2 – Pouvoirs du Conseil

Le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes. Le Conseil représente l'ensemble des actionnaires. Il répond collégalement de l'exercice de ses missions et s'impose l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

En dehors des attributions qui lui sont attribuées par les lois et règlements, le Conseil doit obligatoirement être consulté pour autorisation par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

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

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

Plus largement, le Conseil doit approuver toute opération financière se situant hors de la stratégie annoncée de la Société et être informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Il peut en particulier saisir pour avis l'Assemblée générale des actionnaires si une opération envisagée concerne une part prépondérante des actifs ou activités du Groupe.

En matière de conventions réglementées, en fonction de la configuration et des montants en jeu, le Conseil juge de la pertinence de recourir à un expert indépendant ou à toute autre mesure d'investigation raisonnable. Ces diligences sont indiquées dans le rapport du Président.

Au regard de la mise en œuvre des principes de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), le Conseil désigne en son sein l'un de ses membres en charge du suivi de cette mise en œuvre.

10.3.3 Article 3 – Comités du Conseil

Le Conseil peut décider la création en son sein de Comités permanents et de Comités temporaires, dont il fixe la composition et les attributions.

Les Comités sont destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités accomplissent leurs missions sous la responsabilité du Conseil, sans que les attributions qui leur sont conférées puissent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont expressément attribués au Conseil par la loi.

Le Conseil, sur proposition de son Président et après concertation, désigne les membres des Comités et leur Président, en tenant compte des compétences, de l'expérience, et de la disponibilité des membres du Conseil qui le souhaitent, dans le respect des équilibres du Conseil.

La mission d'un Comité permanent ou temporaire consiste à étudier les sujets et projets que le Conseil ou le Président renvoie à son examen, à préparer les travaux et décisions du Conseil relativement à ces sujets et projets, ainsi qu'à rapporter leurs conclusions au Conseil sous forme de comptes rendus, propositions, avis, informations ou recommandations.

La durée du mandat des membres des Comités permanents est en principe de la même durée que celle de leur mandat de membre du Conseil. Ces mandats de membres des Comités permanents sont renouvelables sous réserve du maintien de la qualité de membre du Conseil des personnes concernées.

Le renouvellement des mandats de membres des Comités permanents intervient au terme de la séance du Conseil au cours de laquelle les comptes annuels sont arrêtés.

Chaque année, le Conseil de surveillance peut désigner des personnalités extérieures, invitées à participer de manière permanente à un comité (sauf Comité d'audit), au regard de sa compétence professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au comité concerné.

Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des Comités au cours de l'exercice écoulé.

Sont ainsi constitués à la date du présent règlement les Comités permanents dont la composition, les attributions et modalités de fonctionnement sont décrits ci-dessous.

10.3.3.1 Fonctionnement des Comités

Les Comités peuvent se réunir à la demande de leur Président ou de deux de leurs membres. La convocation peut se faire par tous moyens, y compris verbalement. Les informations et documents relatifs à l'ordre du jour des Comités sont transmis, sauf nécessité, au moins cinq (5) jours avant le terme de chaque réunion.

Le Secrétaire du Conseil prépare les réunions de chacun des Comités ainsi que les comptes rendus qui sont communiqués aux membres des Comités et, sur demande, aux autres membres du Conseil.

Chaque Comité se réunit en principe au siège de la Société. Il peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris, à la discrétion du Président du Comité et exceptionnellement par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les membres des Comités ne peuvent pas se faire représenter. Ils ne peuvent valablement se réunir que si la moitié de leurs membres au moins, dont le Président du Comité, sont présents, y compris par visioconférence ou tous moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission.

Le Président de chaque Comité ou un membre désigné à cet effet rend compte de l'ensemble de ses travaux à la réunion suivante du Conseil, en faisant part des informations, avis, propositions ou recommandations consignés dans un rapport qui est transmis 24 heures à l'avance pour les sujets débattus à ce Conseil.

Les Comités ne peuvent traiter de leur propre initiative de questions qui déborderaient le cadre propre de leur mission. Ils n'ont pas de pouvoir de décision.

10.3.3.2 Composition et missions du Comité d'audit

Composition

Le Comité d'audit est composé de trois (3) à six (6) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les seuls membres du Conseil dont au moins un tiers seront qualifiés d'indépendants. Le Président du Comité d'audit doit être un membre indépendant.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an notamment avant chaque arrêté de comptes annuels et semestriels ; il détermine le calendrier de ses réunions.

Missions

Les missions du Comité d'audit concernent :

a) Les comptes

Le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la Gérance, la direction financière, l'audit interne ou tout autre personne du management ; ces auditions peuvent avoir lieu, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction générale ; il peut recourir à une expertise extérieure à la Société ;
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;

- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

b) Le contrôle externe

Le Comité d'audit doit :

- superviser les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresser au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement va être proposé à l'Assemblée générale. Sauf lorsqu'elle concerne le renouvellement, cette recommandation doit être justifiée et comporter au moins deux choix possibles classés par ordre de préférence ;
- superviser les règles de recours aux Commissaires aux comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance qui leur sont applicables, telles que définies par la loi et le règlement européen n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;
- pré-approuver toute mission confiée aux Commissaires aux comptes en dehors de l'audit ;
- assurer le suivi de la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission, en tenant compte des constatations et conclusions du H3C (Haut Conseil du Commissariat aux comptes) consécutives aux contrôles d'assurance qualité que celui-ci peut réaliser ;
- examiner chaque année avec les Commissaires aux comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitrer, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

c) Le contrôle interne

Le Comité d'audit doit :

- évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- être informé par la Gérance, ou toute autre voie, de toutes réclamations de tiers ou toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

d) Les risques

Le Comité d'audit doit :

- prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe ;
- examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Le Comité d'audit doit rendre compte régulièrement au Conseil de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière

dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il doit informer sans délai le Conseil de toute difficulté rencontrée.

10.3.3.3 Composition et missions du Comité d'investissement

Composition

Le Comité d'investissements est composé de trois (3) à sept (7) membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

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

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

La Gérance assiste aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Missions

Il émet un avis, sur tout projet d'investissement préparé par la Gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements de la Société ou de l'une de ses filiales d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. Ces avis sont communiqués par le Président du Comité d'investissement au Président du Conseil de surveillance pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la Gérance sur tout projet d'investissement de la Société ou de l'une de ses filiales inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison sera le dernier indice ICC paru au 1^{er} janvier de chaque année.

10.3.3.4 Composition et missions du Comité des rémunérations

Composition

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

Les membres du Comité sont nommés et peuvent être révoqués, à tout moment, par le Conseil de surveillance. Les membres du Comité désignent parmi eux le Président dudit comité à la majorité.

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

L'ordre du jour des séances du Comité est fixé par son président.

Mission

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants, des membres du Conseil de surveillance et des personnes clés de la Société.

Le niveau et les modalités de rémunération des gérants doivent respecter les principes d'exhaustivité, équilibre, benchmark, cohérence, lisibilité, mesure et transparence.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'Assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée générale entre les membres du Conseil de surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le Président du Conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

10.3.4 Annexe 1 : Charte du membre du Conseil de surveillance

Préambule

Les membres du Conseil de Patrimoine & Commerce s'engagent à adhérer aux règles directrices contenues dans la présente charte et à les mettre en œuvre.

Article 1 - Administration et intérêt social

Le membre du Conseil doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, étant entendu que le critère ultime dans la prise de décision doit être celui de l'intérêt à long terme de l'entreprise, celui qui assure sa pérennité et son développement. Le membre du Conseil doit, quel que soit son mode de désignation, se considérer comme représentant l'ensemble des actionnaires.

Article 2 - Respect des lois et statuts

Le membre du Conseil doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, en particulier les règles relatives au cumul de mandats, ainsi que les règles propres à la Société résultant de ses statuts et du règlement intérieur de son Conseil.

Lorsqu'un membre du Conseil exerce un mandat de « dirigeant » il ne doit pas accepter plus de deux autres mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Article 3 - Exercice des fonctions : principes directeurs

Le membre du Conseil exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Article 4 - Nombre d'actions

Les membres du Conseil sont choisis parmi ou en dehors des actionnaires.

Article 5 - Indépendance et devoir d'expression

Le membre du Conseil veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre.

Il alerte le Conseil sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de l'entreprise.

Il a le devoir d'exprimer clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le Conseil de la pertinence de ses positions, qui sont consignées aux procès-verbaux des délibérations.

Article 6 - Indépendance et conflit d'intérêts

Le membre du Conseil s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la société. Il informe le Conseil de tout conflit d'intérêts éventuel ou avéré. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il s'abstient de

participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Article 7 - Loyauté, bonne foi et devoir de réserve

Le membre du Conseil ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la société et agit de bonne foi en toutes circonstances.

Il est tenu au secret professionnel à l'égard des informations (verbales et écrites) ainsi que des débats auxquels il participe et il s'interdit d'en communiquer le contenu, total ou partiel et sous quelque forme que ce soit, à tout tiers. Il respecte le caractère confidentiel des informations données comme telles par le Président du Conseil.

Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient sur la société où il exerce son mandat de membre du Conseil des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de celle-ci.

Article 8 - Professionnalisme, exemplarité et implication

Le membre du Conseil s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Il s'informe sur les métiers et les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs, y compris en interrogeant ses principaux dirigeants.

Il doit adopter à tout moment un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance.

Il doit s'assurer qu'il a obtenu toutes les informations nécessaires et en temps suffisant sur les sujets évoqués lors des réunions.

Il participe aux réunions du Conseil avec assiduité et diligence. Il s'efforce de participer à au moins un des Comités spécialisés du Conseil.

Il assiste aux Assemblées générales d'actionnaires.

10.3.5 Annexe 2 : Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché

La présente annexe décrit le code d'éthique de Patrimoine & Commerce (le « **Code** ») en matière d'opérations sur titres réalisées par ses membres du Conseil de surveillance et mandataires sociaux de la Société (ensemble, les « **mandataires sociaux** »), ainsi que des personnes qui leur sont étroitement liées. Ce code d'éthique s'applique également à toutes les personnes qui participent de manière permanente ou occasionnelle, avec voix délibérative ou consultative, aux séances du Conseil. Le Code expose certaines des principales dispositions juridiques sur lesquelles il est fondé.

Le non-respect des règles figurant dans le présent Code et, de manière générale, la réglementation applicable pourrait exposer Patrimoine & Commerce et les personnes concernées à des sanctions civiles, pénales ou administratives. Outre le présent Code, il incombe à chaque mandataire social de s'assurer qu'il respecte à

tout moment l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables à raison de ses fonctions, y compris la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié et de manquement d'initié rappelées dans le présent Code.

I - RÉSUMÉ DU RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Dans la mesure où les actions Patrimoine & Commerce sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, les dispositions du Code pénal français et du code monétaire et financier ainsi que la réglementation édictée par le Parlement européen et le Conseil et par l'autorité des marchés financiers (« AMF »), notamment celles relatives au délit d'initié, au manquement d'initié et aux manipulations de marché, sont applicables à Patrimoine & Commerce.

En vertu de ces dispositions, il est ainsi interdit à tout mandataire social détenteur d'une information privilégiée :

- d'effectuer ou tenter d'effectuer des opérations d'initiés ;
- de recommander à une autre personne d'effectuer des opérations d'initiés ou inciter une autre personne à effectuer des opérations d'initiés ; ou
- de divulguer de manière illicite des informations privilégiées, c'est-à-dire divulguer ces informations à une autre personne, sauf lorsque cette divulgation a lieu dans le cadre normal de l'exercice d'un travail, d'une profession ou de fonctions.

Les opérations d'initiés recouvrent notamment :

- le fait pour une personne, détenant une information privilégiée, d'en faire usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte ; et
- le fait d'utiliser les recommandations ou incitations formulées par une personne détenant une information privilégiée si la personne sait, ou devrait savoir, que celle-ci est fondée sur des informations privilégiées.

À cet égard, une **information privilégiée** est une information qui :

- **n'a pas été rendue publique** ;
- **concerne**, directement ou indirectement, Patrimoine & Commerce, ses filiales ou participations financières, ou l'un ou plusieurs de ses instruments financiers ;
- **est précise**, c'est-à-dire qui fait mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si cette information est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet de ces circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers de la Société ;
- si elle était rendue publique, serait susceptible d'avoir une **influence sensible**, à la hausse ou à la baisse, sur le cours des instruments financiers de Patrimoine & Commerce, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme l'un des fondements de sa décision d'investissement ou de désinvestissement.

Il s'agit généralement d'une information portant sur les perspectives ou la situation de la Société ou sur les perspectives d'évolution des instruments financiers de la Société. La réglementation vise par exemple une information afférente à l'activité, aux résultats

financiers, à l'émission par la Société de valeurs mobilières négociées en France ou à l'étranger, à des opérations de croissance externe ou des cessions significatives, à des changements significatifs de la situation financière ou des résultats d'exploitation, aux termes des réponses à des appels d'offres, à des opérations immobilières, à la mise en service d'installations ou à la conclusion de nouveaux contrats significatifs, au lancement de nouveaux services ou à une modification de la politique de distribution de dividendes.

Le fait de détenir une telle information n'est pas condamnable en soi. C'est son utilisation, directement ou indirectement, en contravention de la réglementation applicable qui l'est. Cela constitue un délit d'initié.

Une manipulation de marché est le fait pour toute personne :

- de réaliser une opération, de passer un ordre ou d'adopter un comportement :
 - qui donne ou est susceptible de donner des indications trompeuses sur l'offre, la demande ou le cours d'instruments financiers de la Société ; ou
 - qui fixe ou est susceptible de fixer le cours d'un ou plusieurs instruments financiers à un niveau anormal ou artificiel ;
- d'effectuer des opérations, de passer des ordres ou d'adopter un comportement qui affecte le cours d'un instrument financier, en ayant recours à des procédés fictifs ou toute autre forme de tromperie ou d'artifice ;
- de diffuser par tout moyen des informations fausses ou trompeuses sur les perspectives ou la situation de Patrimoine & Commerce ou sur l'offre, la demande ou le cours d'un instrument financier ou des informations qui fixent ou sont susceptibles de fixer le cours d'un instrument financier à un niveau anormal ou artificiel.

II - POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Le fait pour un mandataire social d'avoir accès à des informations privilégiées a pour conséquence de le contraindre : à respecter les règles générales de confidentialité prévues par Patrimoine & Commerce (1), à s'abstenir de réaliser certaines opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce, (2) à déclarer à l'Autorité des Marchés Financiers et à Patrimoine & Commerce certaines opérations lorsqu'elles sont réalisées (3).

Confidentialité

Les mandataires sociaux sont tenus à une obligation générale de secret professionnel et de confidentialité (Cf. point 7 de l'annexe 1 - Charte de membre du Conseil de surveillance). La communication non autorisée d'information privilégiée, même à des membres de la famille, est strictement interdite. De telles diffusions d'informations sont susceptibles d'entraîner la réalisation d'opérations répréhensibles sur les instruments financiers de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, toute communication à la communauté financière, y compris à la presse, doit être faite par l'intermédiaire des représentants autorisés de Patrimoine & Commerce ou avoir été préalablement autorisée par la Gérance de Patrimoine & Commerce.

Si, nonobstant leur devoir de confidentialité, les mandataires sociaux venaient à partager une information privilégiée avec des personnes extérieures à Patrimoine & Commerce, ils doivent prendre toutes

mesures nécessaires afin de s'assurer que les personnes auxquelles ils ont communiqué l'information ne réalisent pas ou ne tentent pas de réaliser des opérations sur les titres de Patrimoine & Commerce.

Obligation d'abstention

Principe

En cas de détention d'une information privilégiée, il est interdit à tout mandataire social d'acquiescer (donc d'acheter, de souscrire ou échanger), de vendre, ou de tenter d'acquiescer ou de vendre, des instruments financiers dont le cours peut être influencé par une information privilégiée, de communiquer cette information à des tiers en dehors du cadre professionnel, ou de recommander à des tiers d'acheter ou de vendre ces mêmes instruments financiers sur la base de cette information. Les interdictions légales que les mandataires sociaux doivent respecter sont résumées à la section I. – Résumé du cadre juridique.

La réalisation sur des instruments financiers de la Société n'est à nouveau autorisée qu'après que l'information privilégiée aura été rendue publique.

De même, la réalisation d'une ou plusieurs opérations susceptibles de constituer une manipulation de marché est interdite à tout moment, à toute personne, et donc aux mandataires sociaux de la Société.

En dehors de cette situation d'initié et de la manipulation de marché, il est en outre interdit aux mandataires sociaux de réaliser une ou plusieurs opérations sur les instruments financiers de la Société aux cours de certaines périodes précisées ci-après.

Périodes d'abstention complémentaires

Outre les cas d'événements ou décisions majeurs constitutifs d'une information privilégiée, les mandataires sociaux ne peuvent pas réaliser :

- d'opérations sur des instruments financiers de la Société pendant la période allant d'un mois avant la date prévue de la publication du communiqué de presse des résultats annuels ou semestriels, jusqu'au lendemain de la publication dudit communiqué de presse ;
- des opérations d'achat ou de vente (ou opération à terme) de titres d'une société cotée que Patrimoine & Commerce ou ses filiales projeterait d'acquiescer, jusqu'à l'expiration d'un délai de dix jours de bourse suivant l'annonce publique de l'acquisition.

Déclaration des opérations effectuées sur les titres de Patrimoine & Commerce

Principe

Toutes les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein de Patrimoine & Commerce et les personnes ayant un lien étroit avec elles, doivent déclarer à l'AMF les opérations qu'elles effectuent sur les actions de la Société et sur les instruments financiers qui leur sont liés, y compris les opérations à terme, selon des modalités prévues au règlement général de l'AMF.

Personnes concernées, devant déclarer

Il s'agit des mandataires sociaux, ainsi que les personnes ayant des liens personnels étroits avec ces derniers.

Il s'agit :

- du conjoint non séparé de corps ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- des enfants sur lesquels le dirigeant exerce l'autorité parentale ou résident chez lui habituellement ou en alternance ou dont il a la charge effective et permanente ;
- de tout autre parent ou allié résident au domicile du dirigeant depuis au moins un an à la date de la transaction concernée ;
- de tout personne morale ou entité, autre que l'émetteur et :
 - dont la direction, l'administration ou la gestion est assurée par le dirigeant ou par une personne qui lui est étroitement liée et agissant dans l'intérêt de l'une de ces personnes (exemple : une opération réalisée dans l'intérêt du dirigeant sur les titres de l'émetteur par une société dont le dirigeant est membre du Conseil),
 - qui est contrôlée, directement ou indirectement, par le dirigeant ou par une personne ayant des liens étroits avec le dirigeant (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant de l'émetteur détient plus de 50 % du capital),
 - qui est constituée au bénéfice du dirigeant ou d'une personne qui lui est étroitement liée,
 - pour laquelle le dirigeant ou une personne qui lui est étroitement liée bénéficie au moins de la majorité des avantages économiques (exemple : une opération réalisée par une société dont le dirigeant est le principal fournisseur).

Nature des opérations sous surveillance

Il s'agit de toute acquisition, cession, souscription ou échange de titres de Patrimoine & Commerce.

En revanche, cette **obligation** déclarative **ne s'applique pas**, notamment :

- lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur au montant fixé par l'AMF qui est actuellement de 20 000 euros. En revanche, dès que le montant cumulé des opérations réalisées devient supérieur à 20 000 euros, la personne concernée est alors tenue de déclarer l'ensemble des opérations réalisées et qui n'avaient pas fait l'objet d'une déclaration en raison de la dispense précitée.

Déclaration

Il revient à chacune des personnes soumises à l'obligation déclarative de transmettre sa déclaration à l'AMF dans les 3 jours ouvrés qui suivent la réalisation de la transaction.

Les déclarations doivent être saisies et transmises à l'AMF uniquement via un extranet sécurisé appelé Onde :

<https://onde.amf-france.org/RemiseInformationEmetteur/Client/PTRemiseInformationEmetteur.aspx>

La déclaration doit également être adressée à la Société.

La déclaration ne fait pas l'objet d'un examen par l'AMF avant d'être publiée. Elle est établie sous la responsabilité exclusive du déclarant.

Les personnes concernées peuvent confier à leur teneur de compte (l'établissement auprès duquel les titres sont déposés) le soin de procéder aux déclarations requises.

Mise au nominatif

Les mandataires sociaux et les personnes ayant des liens personnels étroits avec l'un d'eux sont tenus de mettre au nominatif toutes les actions de Patrimoine & Commerce qu'ils détiennent.

Titres concernés

- Les titres concernés sont :
- les actions de la Société,
- les obligations émises par la Société, et
- les instruments dérivés ou autres instruments liés à ces actions ou obligations.

Obligations de Patrimoine & Commerce

Le Rapport de gestion présenté à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires devra présenter un état récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et par leurs proches, au cours du dernier exercice.

10.3.6 Annexe 3 : réunions du Conseil de surveillance par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification de ses membres et garantissant leur participation effective

Les réunions du Conseil peuvent dans les conditions légales et réglementaires applicables et conformément au présent règlement intérieur avoir lieu par voie de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil et garantissant leur participation effective.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une

participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. A défaut, les membres du Conseil concernés ne pourront être réputés présents et, en l'absence de quorum, la réunion du Conseil devra être ajournée.

Le registre de présence aux séances du Conseil doit mentionner, le cas échéant, la participation par visioconférence ou télécommunication des membres du Conseil concernés.

Le procès-verbal de la séance du Conseil doit indiquer le nom des membres du Conseil participant à la réunion par visioconférence ou télécommunication. Il doit également faire état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence ou une télécommunication lorsque cet incident a perturbé le déroulement de la séance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables pour l'adoption des décisions prévues respectivement aux articles L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, à savoir :

- i. l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion, et
- ii. l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe.

Les membres du Conseil ayant participé à une ou plusieurs séances du Conseil par visioconférence devront en tout état de cause au moins une fois par an, signer le registre de présence au Conseil avec la mention « présent par moyen de visioconférence » qui aura été portée par le secrétaire sur le registre en face de leur nom.

Le membre du Conseil qui participe à une séance du Conseil par moyen de visioconférence, télécommunication ou télétransmission s'engage à obtenir l'accord préalable du président sur la présence de toute personne dans son environnement qui serait susceptible d'entendre ou de voir les débats conduits au cours du Conseil. Cette disposition s'applique également pour les conversations téléphoniques passées ou reçues par chacun des participants.

10.4 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE		
1.1	Noms et fonctions des personnes responsables des informations	8.9
1.2	Déclaration des personnes responsables	8.7
1.3	Déclaration ou rapport d'expert	8.2
1.4	Informations provenant des tiers	8.2
1.5	Déclaration de l'autorité compétente	
2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES		
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux	8.8
2.1	Noms et adresses des contrôleurs légaux	8.8
2.2	Changements de contrôleurs légaux pendant la période de référence	
3 FACTEURS DE RISQUE		
3.1	Facteurs de risque propres	4
4 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR		
4.1	Raison sociale et nom commercial	8.1.1
4.2	Lieu et numéro d'enregistrement	8.1.1

4.3	Date de constitution et durée de vie	8.1.1
4.4	Informations (siège social, forme...)	8.1.1
5	APERÇU DES ACTIVITÉS	
5.1	Principales activités	1.1
5.2	Principaux marchés	N/A
5.3	Événements importants dans le développement des activités	1.2
5.4	Stratégie et objectifs	1.1.1
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A
5.6	Position concurrentielle	1.5.2
5.7	Investissements	
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.2.2.1
5.7.2	Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	1.4
5.7.3	Coentreprises et participations significatives	5.8.4
5.7.4	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	9.2
6	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
6.1	Description sommaire et organigramme du Groupe	1.1.4
6.2	Liste des filiales importantes	2.1.2
7	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET RÉSULTAT	
7.1	Situation financière	
7.1.1	Analyse de l'évolution et résultat des activités	2.2
7.1.2	Évolution future probable des activités de l'émetteur et activités en matière de R&D	1.5
7.2	Résultats d'exploitation	2.2
7.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	2.2
7.2.2	Explication des changements importants du chiffre d'affaires	2.2
8	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
8.1	Information sur les capitaux	5.2.5
8.2	Flux de trésorerie	2.4
8.3	Besoins de financement et structure de financement	2.3.3
8.4	Restrictions à l'utilisation des capitaux	2.3.5
8.5	Sources de financement attendues	2.3.4
9	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	
9.1	Environnement réglementaire	8.3
10	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
10.1	Principales tendances récentes et changement significatif de performance financière depuis la fin du dernier exercice	1.5
10.2	Tendances et incertitudes susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.5
11	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	
11.1	Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	2.6
11.2	Principales hypothèses	2.6
11.3	Déclaration de comparabilité aux informations financières historiques et de conformité aux méthodes comptables	2.6
12	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
12.1	Composition des organes d'administration, de direction ou de surveillance	3.1
12.2	Conflits d'intérêts arrangements, accords et restrictions au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale,	3.3
13	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
13.1	Rémunérations et avantages en nature octroyés aux membres des organes d'administration et de direction	10.1.1.2
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	10.1.1.2
14	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
14.1	Date d'expiration des mandats en cours	3.1.1
14.2	Contrats de services prévoyant l'octroi d'avantages	3.3.2
14.3	Informations sur les Comités d'audit et de rémunération	10.3
14.4	Déclaration de conformité au régime de Gouvernement d'entreprise	3.5
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
15	SALARIÉS	
15.1	Nombre de salariés et répartition des effectifs	9.2.1
15.2	Participations et stock options des membres des organes d'administration et de direction	3.5

15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	N/A
16	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
16.1	Actionnaire détenant plus de 5 % du capital	8
16.2	Existence de droits de vote différents	8.1.2
16.3	Contrôle de l'émetteur	8.1.3
16.4	Accords dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de l'émetteur	8.4.3
17	SALARIÉS	
17.1	Nombre de salariés	9.2.1
17.2	Participation des salariés dans le capital de la Société et stock-options	3.5
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	N/A
18	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	
18.1	Informations financières historiques	5 & 6
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	5 & 6
18.4	Informations financières pro forma	5.4
18.5	Politique en matière de dividendes	7.2.1
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	8.5
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	1.5.3
19	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	
19.1	Capital social	
19.1.1	Capital social émis et nombre d'actions	7.3
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.3
19.1.3	Actions détenues par l'émetteur et ses filiales	7.3
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	6.1.1.2
19.1.5	Droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6	Capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	N/A
19.1.7	Historique du capital	7.3.7
19.2	Acte constitutif et statuts	
19.2.1	Registre et objet social	7.1.2.1
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions.	10.1.2.4
19.2.3	Disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	7.1.3
20	CONTRATS IMPORTANTS	
20.1	Contrats importants	8.4
21	DOCUMENTS DISPONIBLES	
21.1	Documents disponibles	8.10

10.5 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique ci-dessous permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement général de l'AMF.

1	COMPTES ANNUELS	6
2	COMPTES CONSOLIDÉS	5
3	RAPPORT DE GESTION	
3.1	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société notamment de sa situation d'endettement	2
3.2	Chiffres clés	1.3
3.3	Facteurs de risques	4
3.4	Indications sur l'utilisation des instruments financiers par l'entreprise	4.2.2.5
3.5	Tableau des délégations de compétence en cours accordées à la Gérance dans le domaine des augmentations du capital	7
3.6	Informations concernant le capital et les droits de vote	
3.6.1	Structure du capital	7.1.1.1
3.6.2	Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions	7
3.6.3	Franchissements de seuils notifiés	7.1.1.3
3.6.4	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	7.1.2
3.6.5	Mécanismes de contrôle dans un système d'actionnariat du personnel	N/A
3.6.6	Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote	7.1.5
3.6.7	Règles applicables à la nomination des mandataires sociaux	8
3.6.8	Pouvoirs de la Gérance, en particulier l'émission ou le rachat d'actions	3
3.6.9	Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts	N/A
3.6.10	Accords prévoyant des indemnités pour les membres de la Gérance ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse	N/A
3.6.11	Les opérations sur actions propres	7.3.3
4.	PERSONNES RESPONSABLES	
4.1	Personnes responsables des informations contenues dans le rapport financier annuel	8.9
4.2	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	8.7
5.	RAPPORTS DES CONTRÔLEURS LÉGAUX	
5.1	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	6.7
5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	5.9



PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 138 365 100 €
Siège social : 7-9, rue Nationale - 92100 Boulogne-Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre