

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Patrimoine & Commerce

Société en Commandite par Actions
au capital de 148 338 530,00 €

7-9 rue Nationale
92100 Boulogne-Billancourt

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Avvens Paris - A4 Partners

Commissaire aux comptes

66 avenue des Champs Elysées
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Patrimoine et Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Patrimoine et 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.

Evaluation 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 process de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont 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 et Commerce par les Assemblées Générales du 21 mars 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 22 décembre 2008 pour le cabinet A4 Partners.

Au 31 décembre 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.

Fait à 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

6.1 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 s/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)
Dotation 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 € 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 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 attentifs 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 M€ 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 est restée stable (57 M€ de trésorerie au 31 décembre 2020 vs 33 M€ 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 M€ dont 1,0 M€ 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 € 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 M€ 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 5000 salariés. A fin 2020, le crédit d'impôt s'élève pour la Société à un produit de 0,6 M€.

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 augmenté de l'affectation du mali technique est inférieure à la valeur nette comptable.

Les actifs corporels font l'objet d'une expertise réalisée par le cabinet Cushman & Wakefield, Valuation & Advisory France. L'approche de l'expert combine plusieurs méthodes : méthode par capitalisation des revenus comparables et actualisation des flux de trésorerie.

6.3.2.3 Immobilisations financières

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions en vigueur. Au 1^{er} juillet 2011, lors du passage SIIC, la Société a réévalué tous les titres selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues.

Les titres de participation détenus par Patrimoine & Commerce SCA correspondent principalement à des filiales détenant directement ou indirectement des actifs et droits immobiliers relatifs à des biens commerciaux. Ces actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation par un expert indépendant chaque semestre.

A la date de clôture, la société examine la valeur de l'investissement net réalisé dans chaque filiale, qui comprend les titres de participation, les prêts et créances rattachées et les avances en compte courant accordées. La société identifie les événements, internes ou externes, qui indiqueraient que l'investissement a perdu de la valeur et compare, pour chaque filiale, la valeur nette comptable de l'investissement avec sa valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque filiale, calculée à partir de l'actif net de la société ou de l'actif net réévalué sur la base de la valeur droit inclus des immeubles de placement pour les sociétés foncières ou sur la base d'un 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 malis techniques de fusion des titres détenus.

Les dividendes provenant de titres de participation sont enregistrés dans les produits financiers.

Les actions autodétenues dans le cadre du contrat de liquidité et du programme de rachat d'actions en cours sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisations financières. Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

6.3.3 Provision pour risques

La variation de valorisation des instruments financiers de couverture non rattachés à un financement passe par la constatation d'une provision pour risque à hauteur des pertes latentes (variation de valeur Mark To Market de ces instruments communiquée par les banques).

Une provision est constituée à la clôture de l'exercice pour les engagements de retraite.

6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation

La société a conclu avec presque toutes ses filiales une convention de centralisation et de gestion de trésorerie. Les avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur sont présentés au passif dans la rubrique « Autres dettes ».

6.3.5 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

En ce qui concerne les créances, une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

6.3.6 Placements et dépôts à terme

Les montants déposés sur les différents comptes bancaires produisent des intérêts trimestriels.

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 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 inclus 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	(0)
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 Puymarel 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.