

**RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE  
SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 17 JUIN 2021**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de Patrimoine et Commerce SCA (ci-après la « **Société** ») et de ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), durant l'exercice commencé le 1er janvier 2020 et clos le 31 décembre 2020, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

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

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

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

Vous prendrez enfin connaissance du Document d'Enregistrement Universel (URD) incluant le rapport financier annuel au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

# Sommaire

<b>I-</b>	<b>Rapport d'activité de la Société et de ses filiales</b>	<b>4</b>
1.	<i>Présentation générale de la Société</i>	4
1.1.	Activité de la Société	4
1.2.	Patrimoine immobilier	4
1.3.	Progrès réalisés et difficultés rencontrées	5
1.4.	Activité en matière de recherche et développement	6
1.5.	Activité polluante ou à risque et informations relatives aux conséquences de l'activité de la Société et ses filiales sur l'environnement – engagements de la société en faveur de l'économie circulaire	6
1.6.	Prise de participation et contrôle	6
1.7.	Cession de participation	6
2.	<i>Rapport d'activité de la Société au cours de l'exercice clos</i>	7
2.1.	Opérations sur le capital de la société	7
2.2.	Activité patrimoniale	7
2.3.	Activité locative	8
2.4.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net	8
3.	<i>Rapport d'activité des Filiales au cours de l'exercice clos</i>	9
3.1.	Organigramme du Groupe	9
3.2.	Présentation et activité des filiales au cours de l'exercice clos	11
4.	<i>Conventions visées aux articles L.226-10 et suivants du code de commerce</i>	20
5.	<i>Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</i>	22
<b>II-</b>	<b>Présentation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos et proposition d'affectation du résultat</b>	<b>23</b>
1.	<i>Présentation et commentaires des comptes</i>	23
2.	<i>Présentation et commentaires des comptes consolidés</i>	24
2.1	Bilan simplifié	24
2.2	Compte de résultat simplifié	24
2.3	Commentaires sur les résultats consolidés	25
3.	<i>Présentation et commentaires des comptes sociaux</i>	27
4.	<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	29
5.	<i>Option pour le paiement du dividende en actions</i>	30
6.	<i>Dépenses non déductibles fiscalement</i>	30
7.	<i>Tableau des résultats des cinq derniers exercices</i>	31
<b>III-</b>	<b>Administration et contrôle de la Société</b>	<b>32</b>
1.	<i>Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance</i>	32
1.1	Gérance	32
1.2	Associé commandité	32
1.3	Conseil de surveillance	32
2.	<i>Mandats des membres du Conseil de surveillance</i>	33
3.	<i>Rémunérations des gérants et des membres du Conseil de surveillance</i>	33
4.	<i>Mandat des commissaires aux comptes</i>	33
<b>IV-</b>	<b>Actionnariat</b>	<b>34</b>
1.	<i>Evolution de l'actionnariat</i>	34
1.1	Répartition du capital	34
1.2	Eléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions	35
1.3	Opérations réalisées par les dirigeants et les principaux actionnaires sur leurs titres	35

Déclarations individuelles des dirigeants.....	35
Déclarations de franchissement de seuils et d'intention.....	35
1.4 Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions .....	36
2. Actionnariat salarié.....	36
3. Contrôle de l'émetteur .....	36
4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle.....	36
5. Accord entre actionnaires .....	36
6. Place de cotation – Evolution du cours de bourse.....	37
<b>V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques.....</b>	<b>38</b>
1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne.....	38
2. Organisation générale des procédures de contrôle interne .....	38
3. Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière .....	38
4. Cartographie des risques.....	40
5. Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires.....	40
<b>VI- Développement Durable .....</b>	<b>41</b>
Modèle d'affaires : .....	41
Impact des activités du Groupe sur l'environnement :.....	41
2. Les enjeux environnementaux.....	44
Politique générale en matière environnementale.....	44
2.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe .....	45
2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe .....	46
2.3 Utilisation durable des ressources.....	47
Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs.....	47
2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques .....	51
2.5 La Protection de la biodiversité .....	52
3. Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable.....	52
3.1 Participer au développement territorial, économique et social.....	52
3.2 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs.....	54
3.3 Loyauté des pratiques.....	54
<b>VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir .....</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales.....</b>	<b>57</b>
Résultats nets des filiales .....	57
Chiffres d'affaires des filiales .....	59



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

## 1. Présentation générale de la Société

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

### 1.1. Activité de la Société

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

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

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

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

### 1.2. Patrimoine immobilier

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

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 500 000 m<sup>2</sup> 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, Leader Price, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, Kiabi, Promod, C&A, etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, Véloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys, etc.), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.).

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers, le programme d'Arçonnay 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 <sup>(1)</sup>	37 365
<b>Immeubles de placement</b>	<b>780 791</b>
Actifs en exploitation	6 641
Actifs en cours de construction	-
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>6 641</b>
<b>Total</b>	<b>787 432</b>
Actifs en exploitation	750 067
Actifs en cours de construction	37 365
<b>Total</b>	<b>787 432</b>

Note : <sup>(1)</sup> Correspond au coût des travaux des projets de promotion

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

### 1.3. Progrès réalisés et difficultés rencontrées

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, 1ère 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. A 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.

**Négociations avec les partenaires bancaires** : 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.

#### 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 est restée stable (66 M€ de trésorerie au 31 décembre 2020 vs 38 M€ 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 M€ 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 M€, soit -1,3 %. Cette variation s'explique notamment par une variation négative de la juste valeur de 9,7 M€, compensée par des capex, la livraison d'une opération à Arçonnay et des immeubles en cours de construction.

Par ailleurs, les experts ont inclus dans leur rapport final une clause d'incertitude liée au contexte exceptionnel actuel. Cela ne remet nullement en cause la fiabilité des évaluations, mais précise que ces dernières sont basées sur des données de marché incertaines à cause des effets potentiels futurs de la crise sanitaire, inconnus à ce jour.

**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.

#### 1.4. Activité en matière de recherche et développement

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.6. Prise de participation et contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas créé de nouvelle filiale. Les participations sont répertoriées au point 2.2 a) du présent rapport.

#### 1.7. Cession de participation

Néant.

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

### 2.1. 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 10ème 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 10ème 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.

### 2.2. Activité patrimoniale

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

#### *a) 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 K€, soit 7 % des parts de la société. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres et porte la détention du Groupe à 100 % à des enseignes nationales : Action, Afflelou, Litrimarché, Maisons du Monde et Mondovelo ; et
- Un actif à Arçonnay (72) dont la livraison a eu lieu le 25 mai 2020. L'opération comprend trois cellules d'un total de 4 989 m<sup>2</sup> 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 M€ pour un investissement total de 4,8 M€, soit un rendement de 8,0 %.
- Le rachat par la SCA Patrimoine & Commerce le 15 septembre 2020 des parts minoritaires d'Istres Invest 1 soit 30 % du capital et 2,6 M€. Les 20 % détenues par Sud Développement seront rachetées au plus tard fin février 2021 pour 1,7 M€. Cette opération est financée depuis le 27 octobre 2020 par un refinancement hypothécaire de 6 900 K€ au taux fixe de 1,02 % au CA Alpes-Provence diminué du remboursement de l'emprunt de 2,1 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 7,7 M€.

En parallèle, Patrimoine et Commerce a obtenu un Permis de Construire pour la restructuration partielle du Centre commercial de La Ville du Bois. Cette restructuration concerne environ 8 000 m<sup>2</sup> de surfaces sur une surface totale de près de 20 000 m<sup>2</sup>.

### *b) Cessions de plusieurs actifs non stratégiques*

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

## 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 % au global : 1,7 % pour les centres commerciaux et 2 % 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.

## 2.4. 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 :

<b>ENDETTEMENT NET (CUMULE)</b>		
<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 <sup>(1)</sup>	(1 500)	(1 500)
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	532	1 850
<b>Total</b>	<b>370 748</b>	<b>387 845</b>

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 preneurs) ;
- 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, Echirolles et Istres I (+30,5 millions d'euros) ;
- Des débloquages 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 millions 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 :

#### **ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/2020**

<i>En milliers d'euros</i>	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
Passif locatif lié aux crédits-bails	6 499	6 471	6 389	8 059	4 638	15 575	47 632
Passif locatif lié aux locations simples	103	98	98	93	90	191	673
<b>Total</b>	<b>75 057</b>	<b>43 062</b>	<b>43 830</b>	<b>30 632</b>	<b>52 475</b>	<b>201 552</b>	<b>446 608</b>

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 M€ au 31 décembre 2020, doit respecter un DSCR > 110%, ratio respecté au 31 décembre 2020.

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

#### **3.1. Organigramme du Groupe**

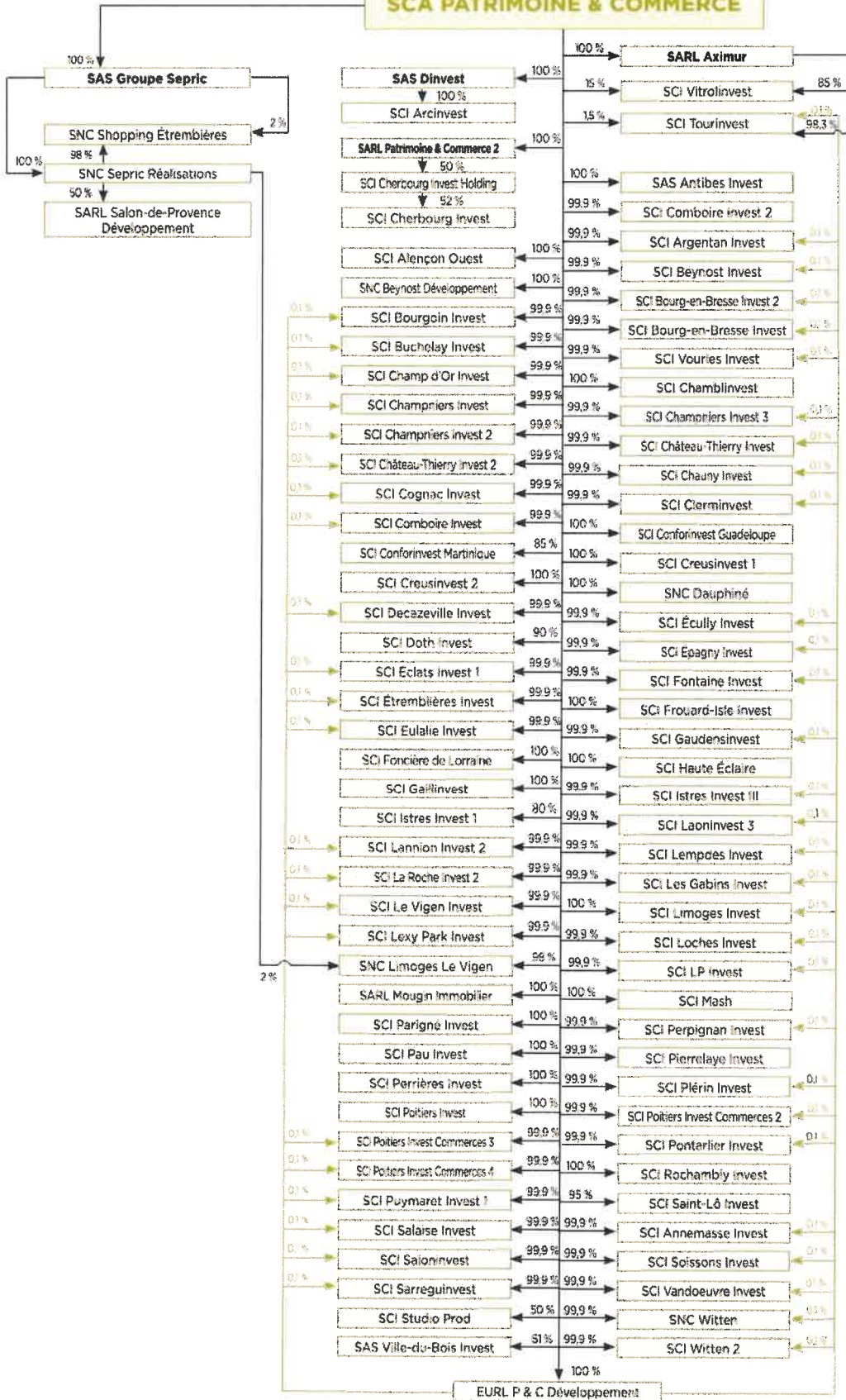
Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 93 sociétés, à savoir :

- 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) et ;
  - 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations, SNC Shopping Etrembières et SCCV Salon de Provence Développement).

Les SCI Semécourt Invest, Anthy Invest et Chaloninvest ont changé de dénomination sociale. 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.

# SCA PATRIMOINE & COMMERCE



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

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

### *a) Filiales sous holdings et autres*

#### **SARL AXIMUR**

La société holding Aximur contrôle 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 & Commerce2 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.

### *b) Filiales immobilières*

#### **SCI ALENCON OUEST**

La société Alençon Ouest, donne en location un retail park de 11 900 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. La durée du bail signé est de 12 ans.

### **SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT**

La société SNC Beynost Developpement 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, en cours de recommercialisations.

### **SCI BOURGOIN INVEST**

La société Bourgoin Invest donne en location deux lots commerciaux d'une surface de 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> au sein d'un retail park de 22 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 Comboire (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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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'Epinal 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy.

Les quatre locaux commerciaux (2 000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> est prévue 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> situé au sein de la ZAC de Chambry (02) composé de trois cellules commerciales dont une vacante en cours de commercialisation, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

L'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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Etape et Chenove), Sud-Est (Le Pont de Beauvoisin), Nord-Ouest (Renazé) ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).





### **SCI MASH**

La société Mash donne en location un retail park de 2 405 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> situé à Poitiers (86) et a acquis un retail park de 5 550 m<sup>2</sup> livré au 2<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> avec un parking souterrain de 300 places et des kiosques pour « Îlot Central » d'une surface d'environ 900 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 SARREGUINVEST**

La société Sarreguinvest donne en location un retail park de 2 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

## SCI WITTEN 2

La société Witten 2 donne en location un retail park de 10 407 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune convention entrant dans le cadre des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce n'a été conclue ou modifiée.

Par ailleurs, les conventions suivantes, conformément à l'article L226-10 du code de commerce conclues au cours d'exercice antérieurs se sont poursuivies :

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

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

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

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

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

Prestation comptable		Prestation juridique	
Nombre de locataires / société	Montant / société (En euros)	Type de société	Montant / société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500 / 2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

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

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 2 mars 2020.

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

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

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

Le présent chapitre a pour objet de vous présenter les comptes consolidés du Groupe et les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

### 1. Présentation et commentaires des comptes

#### Présentation

Contexte de l'élaboration de l'information financière

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

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

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à l'augmentation de son capital social, à la suite de l'autorisation donnée à la gérance par l'assemblée générale mixte du 17 juin 2020 de procéder au paiement du dividende en actions, le capital social de la société a été porté de 138 365 100 € à 148 338 530 € le 22 juillet 2020.

Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine & Commerce ressort à 148 338 530 euros, divisé en 14 833 853 actions.

#### Commentaires

Les revenus locatifs de l'exercice se sont élevés à 45.898 millions d'euros. Les revenus locatifs sur l'exercice 2019 étaient d'un montant égal à 46.259 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille est stable à 7,2% au 31 décembre 2020. Le taux de capitalisation présenté ci-dessous 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.

#### 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%
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>12,9%</b>

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 <sup>(1)</sup>	370 747	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
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>368 362</b>	<b>384 907</b>
Valeur des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	787 432	798 423
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>46,8%</b>	<b>48,2%</b>

Note : (1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (1,5 millions d'euros au 31/12/20).

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

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2020 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés et sont commentés dans le Document d'Enregistrement Universel.

Les postes du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020 sont détaillés dans les notes ci-dessous.

## 2. Présentation et commentaires des comptes consolidés

### 2.1 Bilan simplifié

#### BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	780 791	791 003
Impôts différés actifs et passifs	(14)	(99)
Endettement net retraité <sup>(2)</sup>	(370 749)	(387 845)
Autres (net) <sup>(3)</sup>	(10 774)	(14 343)
Minoritaires	(17 702)	(19 852)
<b>Capitaux Propres</b>	<b>399 254</b>	<b>388 716</b>
dont Part du Groupe	381 552	368 864

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

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

(3) Les Capitaux Propres Part du Groupe correspondent à l'Actif Net Réévalué (ANR)

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

### 2.2 Compte de résultat simplifié

#### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	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
<b>Loyers nets</b>	<b>43 020</b>	<b>42 848</b>	<b>172</b>
Charges d'exploitation	(5 045)	(1 556)	(3 489)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>37 975</b>	<b>41 292</b>	<b>(3 317)</b>
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
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>27 230</b>	<b>34 609</b>	<b>(7 380)</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(8 311)	(10 050)	1 739
Impôts sur les résultats	489	(959)	1 448
<b>Résultat net</b>	<b>19 408</b>	<b>23 600</b>	<b>(4 193)</b>
dont Part du Groupe	17 790	25 690	(7 901)



## 2.3 Commentaires sur les résultats consolidés

### Revenus locatifs et loyers nets

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

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

Les loyers bruts sont en baisse de -0,7 % sur l'exercice 2020. L'évolution se détaille ainsi :

#### LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/20	12 mois 31/12/19	<i>Var. vs 31/12/19</i>
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	45 786	46 125	(340)
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	112	133	(21)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 898</b>	<b>46 259</b>	<b>(361)</b>
Charges sur immeubles	(11 752)	(12 084)	332
Refacturations 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
<b>Loyers nets</b>	<b>43 020</b>	<b>42 848</b>	<b>172</b>

(1) Y compris les garanties locatives

#### EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
<b>31/12/2019 - 12 mois</b>	<b>46 125</b>	
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 à périmètre constant d'actifs	(2 097)	na
<b>31/12/2020 - 12 mois</b>	<b>45 786</b>	<b>-0,7%</b>

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 de l'année 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 M€ au 31 décembre 2020 qui, conformément aux normes IFRS, sont comptablement étalées sur la durée ferme résiduelle du bail et représentent donc comptablement -2,1 M€.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives des retail parks et galeries commerciales, retraité des facturations internes de gestion locative, 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 1,0 million d'euros (soit environ 1,7 % des quittancements).

### 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 :

## CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

En milliers d'euros	12 mois	12 mois	Var. vs
	31/12/20	31/12/19	31/12/2019
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
<b>Total Charges externes, personnel et autres taxes</b>	<b>(5 159)</b>	<b>(5 414)</b>	<b>255</b>

### 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 comparé au loyer net s'établit à 87,4 % (contre 86,8 % en 2019).

Le résultat opérationnel s'élevant 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 millions d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 de l'URD).

### 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 (ChampniersTranche2, Soissons, Arçonnay, Comboire, Champniers Tranche 3, Salaise, Etrembières 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'Echirolles, 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 ci-avant.

### Impôt

La 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 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.

## 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.

## Résultat net récurrent

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

### RESULTAT NET RECURRENT

En milliers d'euros	12 mois	12 mois	Var. vs
	31/12/20	31/12/19	31/12/19
Résultat opérationnel courant retraité <sup>(1)</sup>	39 176	38 267	910
Coût de l'endettement financier net retraité <sup>(1)</sup>	(9 063)	(10 132)	1 069
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>30 113</b>	<b>28 135</b>	<b>1 979</b>
Résultat net récurrent par action	2,05 €	2,04 €	0,01 €

Note (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).

## 3. Présentation et commentaires des comptes sociaux

### Commentaires sur les comptes annuels

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

Ainsi, en 2020, la Société a réalisé des opérations d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Au cours de l'exercice, par décision de la gérance en date du 22 juillet 2020, le capital de la Société a été porté de 138 365 100 euros à 148 338 530 euros.

Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine et Commerce ressort à €.148.338.530, divisé en 14.833.853 actions de €.10 de valeur nominale chacune.

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	A l'ouverture	Affectation	Distribution	Augmentation	Diminution	Variation		A la clôture
						Dot. /	Résultat au	
Libellé du compte	01/01/20	résultat	dividendes			Reprise	31/12/20	
Capital versé	138 365	-	-	9 973	-	-	-	148 338
Primes d'émission, apports...	62 166	-	(12 419)	3 750	-	-	-	53 497
Ecart réévaluation	10 588	-	-	-	-	-	-	10 588
Réserve légale	1 693	260	-	-	-	-	-	1 954
Report à nouveau	69	-	(69)	90	-	-	-	90
Autres réserves	167	-	(167)	-	-	-	-	0
Résultat de l'exercice	5 209	(260)	(4 949)	-	-	-	4 261	4 261
Provisions réglementées	1 649	-	-	-	-	17	-	1 665
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>219 907</b>	<b>-</b>	<b>(17 604)</b>	<b>13 813</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>4 261</b>	<b>220 394</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 9 117 794 d'euros. Il est composé principalement de la facturation aux locataires des loyers et charges locatives.

Les « charges externes » s'élèvent à 1 849 644 d'euros sur l'exercice. Le résultat financier s'établit à 2 036 567 d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 20 118 194 d'euros, ils se décomposent principalement en produits sur les filiales pour 20 028 681 d'euros comprenant des dividendes de filiales pour 7 963 690 d'euros ainsi que les remontées de résultat des filles transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 12 064 991 d'euros. Les charges financières s'élèvent à 18 081 627 d'euros dont les montants principaux sont 2 913 540 d'euros d'intérêts d'emprunts, 12 130 655 de dotations aux dépréciations et 3 004 479 d'euros pour les remontées de résultat des filles fiscalement transparentes et les intérêts sur comptes courants.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2020 à 409,1 millions d'euros contre 388,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le bénéfice net au 31 décembre 2020 s'établit à 4 261 087 d'euros contre un bénéfice de 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 17 603 702 d'euros a été versé au mois de juillet 2020. Pour mémoire, il a été versé un dividende 16,9 millions d'euros au mois de juillet 2019.

### Information sur les délais de paiement

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

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)**

	Article D. 441I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	19	X				48	53	X				86
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)	939 463	90 762	34 182	607	199 344	324 896	2 335 992	0	100 084	276 420	1 304 751	1 681 255
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	16,1%	1,6%	0,6%	0,0%	3,4%	5,6%	X					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	X						21,4%	0,0%	0,9%	2,5%	11,9%	15,4%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0						0					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

#### 4. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de €. 4 261 087,38, augmenté du report à nouveau antérieur de €. 89 708,75, donnant un total disponible de €. 4 350 796,13, comme suit :

- A la réserve légale	€ 213 054
Soit 5% du bénéfice de l'exercice	
- Distribution de dividende	€ 18 872 586,51
Dont :	
- A titre de dividende préciputaire à l'associé commandité :	€ 330 270,26
Soit 1,75 % du dividende mis en distribution.	
- A titre de dividende aux associés commanditaires :	€ 18 542 316,25
Soit €1,25 par action	

La somme de € 18 872 586,51 sera prélevée et imputée :

- en premier lieu, sur les bénéfices de l'exercice augmentés du report à nouveau et diminués de la dotation à la réserve légale :	€ 4 137 742,13
- en deuxième lieu, sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » à hauteur du solde (**), soit :	€ 14 734 844,38

*(\*) Le montant total de la distribution indiqué est calculé sur la base du nombre de 14.833.853 actions composant le capital social à la date d'établissement du présent rapport.*

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

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

Consécutivement à cette affectation, le montant du poste « prime d'émission, de fusion, d'apport » sur la base du montant de ce poste, tel que celui-ci figure dans les comptes au 31 décembre 2020, serait réduit à € 38 761 675,38.

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

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

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

Le montant du dividende prélevé sur le compte « prime d'émission, de fusion et d'apport » (représentant 0,98 € par action) relève du régime fiscal prévu à l'article 112 1° du Code général des impôts.

Ce dividende serait mis en paiement à l'initiative de la gérance le 30 juillet 2020.

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

(en euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
<b>Dividende versé aux actionnaires</b>			
Dividende unitaire :	1,15 €	1,20 €	1,25 €
Dividende total :	15.312.059,10 € (1)	16.606.630,80 € (2)	17 603 702,29 € (3)
<b>Dividende versé au commandité :</b>	273.156,43 €	297.024,64 €	308 064,79 €
<b>Total</b>	15.585.215,53 €	16.903.655,44 €	17 911 767,08 €

1. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €.23.723,35 portés en compte report à nouveau.
2. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €.69.181,20 portés en compte report à nouveau.
3. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 89 709 portés en compte report à nouveau.

## 5. Option pour le paiement du dividende en actions

Il est également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société du dividende mis en distribution.

Les actions nouvelles seraient émises à un prix égal au montant le plus élevé entre (i) la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédent le jour de l'assemblée générale diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro inférieur et (ii) la valeur nominale de l'action (soit 10 €).

## 6. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 prennent en charge des dépenses non admises dans les charges déductibles fiscalement à hauteur de 2090 euros.



## 7. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

### RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

#### CAPITAL SOCIAL EN FIN D'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Capital social	148 339	138 365	138 965	133 355	128 032
Nombre des actions ordinaires existantes A dividende prioritaire (sans droit de vote)	14 833 853	13 836 510	13 896 510	13 335 463	12 803 193
<b>Nombre maximales d'actions futures à créer:</b>					
- par convention d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					

#### OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Chiffre d'affaires hors taxes	9 102	10 602	10 551	11 415	10 984
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	16 568	11 585	4 249	9 989	4 284
Impôts sur les bénéfices	(552)	(53)	214	1 090	
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Dotation Amortissement Provisions	12 858	6 343	2 224	7 173	3 166
Résultat net	4 261	5 295	1 811	1 726	1 089
Résultat distribué		17 206	16 607	15 312	13 825
<b>Résultat par action (en euros)</b>					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	1,15	0,84	0,29	0,67	0,33
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	0,29	0,38	0,13	0,13	0,09
Dividende attribué à chaque action		1,25	1,20	1,15	1,08

#### EFFECTIF

	31/12/20	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	164	159	145	172	153
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	65	64	60	72	52

## III- Administration et contrôle de la Société

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

Patrimoine et Commerce est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de surveillance.

#### 1.1 Gérance

La Société étant une société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts.

A la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Monsieur Eric Duval, à la SAS Duval Gestion (prise en la personne de ses représentants légaux à savoir M. Eric Duval en qualité de Président et Mme Pauline Duval en qualité de Directrice Générale) et à Madame Pauline Duval nommée le 17 juin 2020

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

#### 1.2 Associé commandité

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

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

#### 1.3 Conseil de surveillance

##### *Composition*

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

Christian Louis-Victor (Président), membre indépendant,

Lydia Le Clair,

Eric Ranjard, membre indépendant,

Jean-Michel Boukhers, membre indépendant,

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

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

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

Margaux Graff, membre indépendant,

Marie Tournier, membre indépendant,

La société Prédica, représentée par Hugues Grimaldi,

Emmanuel Chabas,

Pierre-André Périssol, membre indépendant,

Aurélie Tristant, membre indépendant,



Axel Bernia, membre indépendant,

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

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

## **2. Mandats des membres du Conseil de surveillance**

Les mandats de cinq des membres du Conseil expirent à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les dix autres disposent de mandats expirant pour cinq d'entre eux à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les compte clos le 31 décembre 2022 et pour les cinq autres à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les compte clos le 31 décembre 2023.

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

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

## **4. Mandat des commissaires aux comptes**

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société A4 PARTNERS a été renouvelé le 17 juin 2020 et qu'il expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025.

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

## IV- Actionnariat

### 1. Evolution de l'actionnariat

#### 1.1 Répartition du capital

Le capital au 31 décembre 2020 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations	1 364 447	9,20%	2 615 266	10,29%
Duval Investissements et Participations	1 334 116	8,99%	2 557 130	10,06%
Alizés Invest	935 498	6,31%	1 793 090	7,06%
Groupe Duval	237 591	1,60%	237 591	0,93%
Duval Gestion	75 029	0,51%	87 529	0,34%
Pauline Duval	3 515	0,02%	3 515	0,01%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	3 571	0,01%
Marie-Dominique Duval	7 142	0,05%	7 142	0,03%
<b>Sous-total "Famille Eric Duval"</b>	<b>3 960 910</b>	<b>26,70%</b>	<b>7 304 836</b>	<b>28,75%</b>
Eurepa Dev SA	258 498	1,74%	497 027	1,96%
Eurepa Dev SA (au porteur)	220 000	1,48%	220 000	0,87%
Pentagone Holding	769 178	5,19%	1 461 467	5,75%
Philippe Vergely	8 980	0,06%	17 960	0,07%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Vergely"</b>	<b>1 256 657</b>	<b>8,47%</b>	<b>2 196 456</b>	<b>8,64%</b>
Bernard Robbe	16 841	0,11%	16 841	0,07%
BMR	591 199	3,99%	1 133 165	4,46%
SC Sirius	107 000	0,72%	107 000	0,42%
<b>Sous-total "Famille Robbe"</b>	<b>715 040</b>	<b>4,82%</b>	<b>1 257 006</b>	<b>4,95%</b>
Daytona (une partie au porteur)	892 043	6,01%	1 326 376	5,22%
<b>Sous-total "Famille Graff"</b>	<b>892 043</b>	<b>6,01%</b>	<b>1 326 376</b>	<b>5,22%</b>
Banque Populaire Val de France	1 444 831	9,74%	2 769 339	10,90%
Predica	3 091 338	20,84%	5 925 237	23,32%
Suravenir (au porteur)	552 607	3,73%	552 607	2,17%
<b>Autres actionnaires et public</b>	<b>2 920 427</b>	<b>19,69%</b>	<b>4 080 121</b>	<b>16,06%</b>
<b>Total</b>	<b>14 833 853</b>	<b>100%</b>	<b>25 411 978</b>	<b>100%</b>

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2020.

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

### Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

### 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 10ème 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 10ème 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.

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

### Déclarations individuelles des dirigeants

Au cours de l'exercice, les dirigeants 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.

### Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

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 04 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.

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

Rien n'est à signaler à ce titre.

## **2. Actionariat salarié**

Au 31 décembre 2020, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société au titre d'un fonds commun de placement, d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce) ou d'un plan d'actions gratuites (L225-197-1 du code de commerce).

## **3. Contrôle de l'émetteur**

Compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS DUVAL GESTION, contrôlée par M. Eric Duval. En conséquence, en application de l'article L. 233-3 I.4° du Code de commerce, la Société est contrôlée par M. Eric Duval. Par ailleurs, il est précisé que M. Eric Duval détient, indirectement, 26,70 % des droits de vote de la Société à la date d'établissement du présent rapport.

## **4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

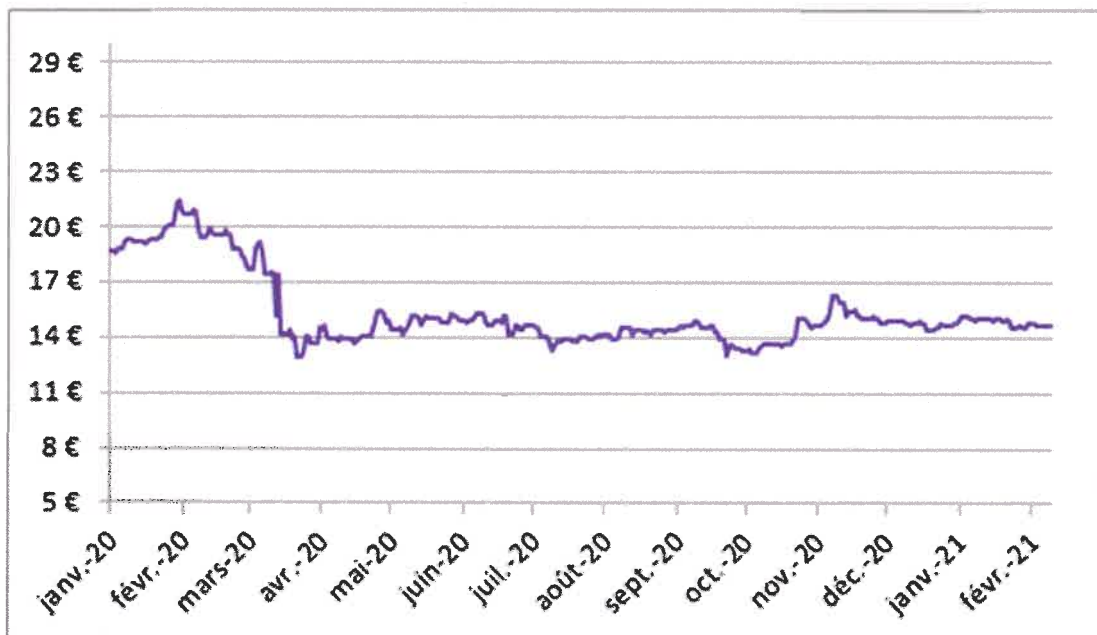
A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

## **5. Accord entre actionnaires**

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

## 6. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

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



## V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

### 1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

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

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

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

#### *Objectifs des autres procédures de contrôle interne*

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

#### *Limites inhérentes au système de contrôle interne*

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

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine et Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

### 2. Organisation générale des procédures de contrôle interne

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

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

#### *Conseil de surveillance – Comité d'audit*

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

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

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

De plus, le Comité d'audit :

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

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

### *Gérance*

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

Les missions prioritaires de la Gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine et Commerce ;
- d'établir les procédures générales et particulières ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures ;
- La Gérance est, relativement au contrôle interne, plus particulièrement chargée :
- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports ;
- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société notamment :
- par le contrôle de chaque étape de leur production,
- par le suivi de reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget ;
- de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.) ;
- de superviser la gestion de la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- de superviser son prestataire dans sa préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;

- d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des simulations et des notes internes relativement aux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.)
- de suivre la conformité de la Société à ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
- d'informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne.

La société Groupe Duval assure pour le compte de la Société les travaux de consolidation des comptes du Groupe. Le travail réalisé par le Groupe Duval, qui utilise le logiciel de consolidation BFC : Business Object Financial and Consolidation. La gérance est impliquée dans le process d'élaboration des comptes.

## 4. Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

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

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

## 5. Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés est confié à des intervenants externes en liaison étroite avec la Gérance de la Société. De plus les principales options retenues quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre le Comité d'audit, la Gérance et les intervenants externes.

La Gérance, le Conseil et son Comité d'audit sont chargés de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.



## VI- Développement Durable

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

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

### Modèle d'affaires :

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

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

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

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

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

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

### Impact des activités du Groupe sur l'environnement :

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

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

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

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

## 1.1 L'Emploi

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

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

Le groupe emploie désormais un effectif de 7 salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif (nombre d'employés)	31/12/2019			31/12/2020		31/12/2020		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
<b>Emplois</b>								
< 40 ans	2	1	3	-	1	2	-	2
40 – 50 ans	2	3	5	-	1	-	3	3
> 50 ans	1	-	1	-	-	2	-	2
<b>Total</b>	5	4	9	-	-	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
<b>Total</b>	5	4	9	-	2	4	3	7

Au cours de l'exercice, aucune embauche n'a été effectuée, sur les sites de Boulogne Billancourt, Rennes et 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.

## 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 1607 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
<b>Total général</b>	<b>41</b>

En 2020 :

Absences	Nombre de jours ouvrés
Absence autorisée payée	26
Activité partielle	65
Garde enfants < 16 COVID19	71
Maladie	40
RTT	88
<b>Total général</b>	<b>290</b>

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

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité où chacun bénéficie d'un bureau individuel. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant une partie des tickets restaurant, 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.

### 1.4 Relations sociales

#### Organisation du dialogue social

La société se situant en dessous des seuils légaux, elle n'est pas soumise aux obligations relatives à la mise en place d'Institutions Représentatives du Personnel. n. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

#### Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce est soumis à la convention collective de l'« Immobilier » et SEPRIC Promotion est soumise à la convention collective de la « Promotion Immobilière ».

### 1.5 La 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.

### 1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations

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

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

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.



## 1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail

Compte tenu de la nature des activités du groupe et de sa présence géographique uniquement en France, peu de risques pèsent sur les droits sociaux et syndicaux fondamentaux. Toutefois, le groupe s'attache au respect de ces droits ainsi que des principes et valeurs associés. Cette position implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- Liberté d'association et du droit de négociation collective,
- Absence de discrimination en matière d'emploi et de profession,
- Absence de travail forcé ou obligatoire,
- Absence de travail des enfants.

## 2. Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

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

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

## Politique générale en matière environnementale

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

#### Activité Foncière :

L'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 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.

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

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

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

### **b) Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

Les impacts de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Activité de foncière :

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

### Activité de promotion :

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

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Energie et présenteront un ULOR inférieur à 3% (Proportion de flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20%. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure.

Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de *LEDs*, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

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

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

## **2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe**

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

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

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

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

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

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

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

SEPRIC Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

Il peut également être rappelé que dans le cadre de la certification BREEAM, il est procédé à une Etude en Coût Global, visant à comparer l'impact financier et environnemental des différents procédés constructifs, sur l'ensemble de la filière, depuis la production des matériels, jusqu'à leur recyclage en fin de vie (déconstruction du bâtiment), sans omettre la mise en œuvre des opérations de construction.

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

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

A la fin des travaux, l'entreprise remet un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés, avec indication de la décharge (permettant une traçabilité des déchets). Le chantier de démolition est alors réputé sain et les opérations de déconstruction peuvent commencer.

## 2.3 Utilisation durable des ressources

### 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 m<sup>2</sup>.

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.

### 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 12 % en 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 m<sup>2</sup> sur un patrimoine de plus de 0,8 millions de m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 énergétiques

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 m<sup>2</sup>. 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<sub>ef</sub>) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh<sub>ep</sub>). 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 iodure 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-Etre, Energie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Etude de site & Ecologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), auxquels s'ajoute un dixième thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention de crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. La somme



de ces scores est ensuite faite afin d'obtenir le score final (en %), traduisant un certain niveau de certification : de Non classé (score inférieur à 30) à Exceptionnel (score supérieur à 85).

En fonction du score visé, un certain nombre de critères sont obligatoires. Plus le niveau final est bon, plus le nombre de points obligatoires est important. Pour le niveau Bon, qui représente un score supérieur à 45, l'obligation de fournir un guide à destination des utilisateurs du bâtiment, ou encore l'obligation d'avoir des sous-comptages d'énergie par usage, peuvent notamment être cités en exemple.

La certification BREEAM permet de s'assurer qu'un programme commercial a pris en compte l'ensemble des aspects environnementaux inhérents au projet, à savoir :

- Les problématiques de management (chantier vert, guide vert, espaces communs...),
- Les problématiques liées à la santé et au bien-être (éclairage, confort thermique, confort acoustique, accès sécurisé, ...),
- Les problématiques énergétiques (efficacité et suivi énergétique, éclairage efficace, équipements peu énergivores),
- Les problématiques de transports (modes de transports alternatifs, commodités à proximités),
- Les problématiques d'eau (consommation d'eau, équipements peu énergivores),
- Les problématiques de matériaux (cycle de vie, conception robuste...),
- Les problématiques de déchets (management des déchets),
- Les problématiques de polluants (eau pluviale, pollution visuelle nocturne, pollution NOX, émissions acoustiques...).

Une labélisation permet aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment.

Ainsi, au-delà des questions énergétiques, SEPRIC Promotion choisit d'investir tous les champs du développement durable. SEPRIC Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. SEPRIC Promotion insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

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

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

	31/12/2019	31/12/2020
<b>EAU</b>		
Taux de retour en surface	20 %	12 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
Consommation totale	11 7000 m <sup>3</sup>	96 000 m <sup>3</sup>

*Note : Données corrigées des valeurs aberrantes*

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs, à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ses zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe SEPRIC Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces de végétaux paysagés constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols, afin de maîtriser ses consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel, lors d'épisodes plus secs.

## b) Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation :

Dans le cadre de son engagement pour l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents, SEPRIC Promotion doit prendre en compte notamment les problématiques de matériaux :

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

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

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

## c) Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, recours aux énergies renouvelables, et rejets de gaz à effet de serre

### - Périmètre foncière :

L'enquête réalisée auprès des locataires, ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 106 kWh/m<sup>2</sup>/an (vs 118 kWh/m<sup>2</sup>/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. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 52,1 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 700 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>.

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 m<sup>2</sup> 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 :

	31/12/2019	31/12/2020
<b>ELECTRICITE</b>		
Taux de retour en surface	16%	15 %
Moyenne pondérée de la consommation	118 kWh/m <sup>2</sup> /an	106 kWh/m <sup>2</sup> /an
Consommation totale énergie finale	59,4 GWh/an	52,1 GWh/an
Emission CO <sub>2</sub> (1)	4 300 tonnes eq CO <sub>2</sub>	3 700 tonnes eq CO <sub>2</sub>

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

### - Périmètre promotion :

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

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

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

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

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

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

En 2020 Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux,

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

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

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

#### **d) 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.

## **2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques**

### **a) Postes significatifs d'émission de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité**

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

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

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

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

### **b) Adaptation aux conséquences du changement climatique**

---

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

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.

## 2.5 La Protection de la biodiversité

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

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

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

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

Cela se traduit, sur les opérations en cours, par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces Vert ». Cette fiche énumère les actions à mener sur cinq ans, visant à limiter l'intervention humaine et permettant ainsi le rétablissement d'un écosystème stable et équilibré. Ce document fera partie intégrante du contrat d'entretien des espaces verts.

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

### 3.1 Participer au développement territorial, économique et social

#### a) Favoriser l'emploi local et de développement régional

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

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO2 en raccourcissant aux 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

## **b) Favoriser le développement des populations riveraines ou locales**

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise le développement de leur environnement économique, ainsi que celui de leur tissu urbain.

## **c) 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...



### **3.2 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs**

#### **a) La prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux**

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 a également la charge de la conformité réglementaire du chantier, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l'Inspection du Travail.

#### **b) La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale**

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

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

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

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

### **3.3 Loyauté des pratiques**

#### **a) Les actions engagées pour prévenir la corruption**

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

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

- Analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut par exemple penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché.

- sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : au cours de l'année 2020, l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont reçu une formation Sapin 2 portant sur l'exposition aux risques corruption et le déploiement du dispositif Sapin 2,

- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un Appel d'Offres ouvert, faisant appel à un minimum de cinq entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d'autres candidats potentiels.

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

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.

## VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir

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

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants :

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

\*

\* \*

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

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

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

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

\*

\*

\*

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

La Gérance



## ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales

### Résultats nets des filiales

Société	Résultat net
ANTIBES INVEST	- 1 361 674,44 €
ARCINVEST	531 764,71 €
CHERBOURG INVEST	- 5 536 626,82 €
ROCHAMBLY INVEST	101 138,01 €
CHAMPNIERS INVEST	113 436,96 €
CHAMBLINVEST	269 956,98 €
CLERMINVEST	27 686,16 €
CHATEAU-THIERRY	16 179,26 €
CONFORINVEST GUADELOUPE	- 15 173,76 €
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 432 609,71 €
CREUSINVEST 2	20 836,35 €
CREUSINVEST	1 294,20 €
DOTH INVEST	930 231,75 €
EULALIE INVEST	431 495,76 €
GAUDENSINVEST	- 496 277,13 €
GAILLINVEST	88 289,97 €
ISTRES INVEST I	525 506,59 €
ISTRES INVEST III	146 363,82 €
PARIGNE INVEST	238 432,91 €
PAU INVEST	137 688,57 €
PERRIERES INVEST	267 977,87 €
FROUARD-ISLE INVEST	- 13 522,34 €
POITIERS INVEST COMMERCES	828 432,81 €
POITIERS INVEST COMMERCES 2	170 885,21 €
SALONINVEST	- 159 507,11 €
PUYMARET INVEST 1	- 117 132,66 €
SAINT LO INVEST	337 654,65 €
STUDIO PROD	629 280,05 €
TOURINVEST	3 689 696,45 €
VITROLINVEST	59 275,33 €
VILLE DU BOIS INVEST	- 869 224,96 €
VANDOEUVRE	- 17 315,48 €
SARREGUINVEST	- 54 715,31 €
PATRIMOINE ET COMMERCE	4 261 087,38 €
AXIMUR	3 725 207,59 €
DINVEST	519 269,30 €
CHERBOURG INVEST HOLDING	- 2 904 908,06 €
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	- 1 414 961,40 €
P&C DEVELOPPEMENT	- 4 629,91 €
FONTAINE INVEST	- 384 652,61 €

BOURGOIN INVEST	-	47 988,30 €
LE VIGEN INVEST		79 449,94 €
WITTEN	-	429 515,02 €
PIERRELAYE INVEST		172 485,36 €
BEYNOST DEVELOPPEMENT		326 784,65 €
DAUPHINE		49 423,91 €
FONCIERE DE LORRAINE		915 818,51 €
MASH		141 130,36 €
LIMOGES LE VIGEN		160 307,51 €
MOUGIN IMMOBILIER		102 989,51 €
GROUPE SEPRIC	-	471 745,09 €
PONTARLIER INVEST	-	224,39 €
SEPRIC REALISATIONS	-	26 968,15 €
SHOPPING ETREMBIERES		2 098,11 €
EPAGNY INVEST		115 552,90 €
COGNAC INVEST	-	214 569,52 €
ALENCON OUEST	-	12 268,13 €
DE HAUTE ECLAIRE		285 012,80 €
ECULLY INVEST		39 551,16 €
LEMPDES INVEST	-	42 680,27 €
LOCHES INVEST		23 064,84 €
PERPIGNAN INVEST		76 500,37 €
POITIERS INVEST COMMERCES 3		69 503,73 €
BUCHELAY INVEST	-	86 647,01 €
LEXY PARK INVEST		160 163,62 €
CHAMP D'OR INVEST		223 160,23 €
BOURG EN BRESSE INVEST	-	47 845,18 €
PLERIN INVEST		406 899,82 €
LIMOGES INVEST	-	3 683,80 €
LES GABINS INVEST	-	3 683,80 €
DECAZVILLE INVEST	-	4 739,27 €
LP INVEST		109 871,15 €
SALAISE INVEST		132 344,19 €
ARGENTAN INVEST		19 282,27 €
COMBOIRE INVEST 2	-	3 683,80 €
ANNEMASSE INVEST	-	3 868,18 €
CHAMPNIERS INVEST 2		97 089,40 €
VOURLES INVEST	-	3 683,80 €
WITTEN 2	-	145 157,20 €
LANNION INVEST II		45 701,00 €
COMBOIRE INVEST		19 266,38 €
BOURG EN BRESSE INVEST 2	-	141 098,26 €
POITIERS INVEST COMMERCES 4	-	4 118,06 €
CHAMPNIERS INVEST 3		5 229,62 €
ECLATS INVEST 1		69 816,68 €
CHAUNY INVEST		7 473,97 €

LAONINVEST 3	-	24 648,12 €
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	-	4 511,45 €
SOISSONS INVEST		956 825,77 €
ETREMBIERES INVEST	-	22 142,79 €
BEYNOST INVEST	-	1 783,87 €
LA ROCHE INVEST	-	3 683,80 €

### Chiffres d'affaires des filiales

Société	Chiffre d'affaires
ANTIBES INVEST	3 777 321,41
ARCINVEST	1 010 431,96
CHERBOURG INVEST	2 780 482,88
ROCHAMBLY INVEST	520 098,59
CHAMPNIERS INVEST	992 102,29
CHAMBLINVEST	512 724,97
CLERMINVEST	276 082,28
CHATEAU-THIERRY	149 866,30
CONFORINVEST GUADELOUPE	97 215,92
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 576 618,53
CREUSINVEST 2	73 689,30
CREUSINVEST	376 612,07
DOTH INVEST	1 120 109,15
EULALIE INVEST	1 003 599,34
GAUDENSINVEST	108 544,46
GAILLINVEST	144 710,84
ISTRES INVEST I	974 366,96
ISTRES INVEST III	640 011,41
PARIGNE INVEST	878 086,00
PAU INVEST	222 677,71
PERRIERES INVEST	377 563,23
FROUARD-ISLE INVEST	90 291,62
POITIERS INVEST COMMERCES	1 610 525,90
POITIERS INVEST COMMERCES 2	892 277,93
SALONINVEST	1 587 080,54
PUYMARET INVEST 1	921 319,40
SAINT LO INVEST	761 569,68
STUDIO PROD	820 612,94
TOURINVEST	80 344,72
VITROLINVEST	189 648,65
VILLE DU BOIS INVEST	4 197 090,14
VANDOEUVRE	97 422,57
SARREGUINVEST	176 646,63
PATRIMOINE ET COMMERCE	9 117 793,62

AXIMUR	0,00
FONTAINE INVEST	122 196,56
BOURGOIN INVEST	55 689,02
LE VIGEN INVEST	398 797,37
WITTEN	378 517,97
PIERRELAYE INVEST	16 821,06
BEYNOST DEVELOPPEMENT	768 916,99
DAUPHINE	234 458,35
FONCIERE DE LORRAINE	224 816,91
MASH	360 098,45
LIMOGES LE VIGEN	339 124,49
MOUGIN IMMOBILIER	220 134,09
GROUPE SEPRIC	395 061,33
PONTARLIER INVEST	329 361,75
SEPRIC REALISATIONS	290 885,32
SHOPPING ETREMBIERES	0,00
EPAGNY INVEST	689 051,67
COGNAC INVEST	498 451,90
ALENCON OUEST	718 018,08
DE HAUTE ECLAIRE	608 763,33
ECULLY INVEST	402 941,80
LEMPDES INVEST	432 798,22
LOCHES INVEST	476 361,24
PERPIGNAN INVEST	365 537,94
POITIERS INVEST COMMERCES 3	843 901,98
BUHELAY INVEST	159 322,84
LEXY PARK INVEST	1 135 774,16
CHAMP D'OR INVEST	909 240,47
BOURG EN BRESSE INVEST	66 077,92
PLERIN INVEST	544 189,14
LP INVEST	870 863,45
SALAISE INVEST	406 099,68
ARGENTAN INVEST	482 260,76
CHAMPNIERS INVEST 2	11 487,00
VOURLES INVEST	30 000,00
WITTEN 2	782 190,00
LANNION INVEST II	277 930,53
COMBOIRE INVEST	219 532,93
BOURG EN BRESSE INVEST 2	3 400,00
POITIERS INVEST COMMERCES 4	206 817,07
CHAMPNIERS INVEST 3	245 850,14
ECLATS INVEST 1	999 893,53
CHAUNY INVEST	61 044,95
LAONINVEST 3	306 154,21
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	527 757,37
SOISSONS INVEST	2 396 594,72
ETREMBIERES INVEST	134 359,41
BEYNOST INVEST	83 513,01

