

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

Patrimoine & Commerce

Société en Commandite par Actions
au capital de 152 767 600 €

45 avenue Georges Mandel
75116 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Avvens Paris - A4 Partners

Commissaire aux comptes

66 avenue des Champs Elysées
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Patrimoine et Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 815,4 millions d'euros (dont 32,3 millions évalués au coût) représentant 88,6 % du total actif.

La société Patrimoine et Commerce a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur reposant sur des valeurs expertises établies par un expert indépendant comme indiqué dans la note 5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation complexes retenues par les experts immobiliers, nous considérons que l'évaluation des immeubles de placement constitue un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- Apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- Nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- Rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- Examiner par sondage la pertinence et concordance des principales données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- S'assurer que les taux de frais de transfert sont bien conformes à la réglementation en vigueur ;
- Apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires, des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Gérance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Patrimoine et Commerce par les Assemblées Générales du 21 mars 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 22 décembre 2008 pour le cabinet A4 Partners.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Grant Thornton était dans la 16^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 15^{ème} année sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur Seine et Paris, le 15 mars 2023

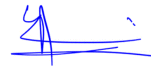
Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

A4 Partners
Membre de Crowe Global



Amandine Huot-Chailleux
Associée



Marc Luccioni
Associé

5.1 Introduction

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé en France au 45 avenue Georges Mandel à Paris (75116), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, au capital de 152 767 600 euros, divisée en 15 276 760 actions. La maison mère, et tête de groupe de Patrimoine & Commerce, dont le nom est inchangé depuis 2009 est la SCA Patrimoine & Commerce.

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

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

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 14 février 2023, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 21 février 2023.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2022.

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

5.2 États financiers

5.2.1 État de la situation financière - Bilan actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	815 402	770 987
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	726	563
Titres mis en équivalence	4	7 482	7 436
Actifs financiers non courants	5	2 857	1 110
Impôt différé actif	13	148	65
Total des actifs non courants		826 615	780 161
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	6	176	31
Clients et comptes rattachés	7	22 389	22 996
Autres créances et comptes de régularisation	8	7 752	9 306
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	55 208	50 763
Total des actifs courants		85 525	83 096
Actifs destinés à être cédés	1	8 500	18 874
Total de l'actif		920 640	882 131

5.2.2 État de la situation financière - Bilan passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	10	152 767	150 830
Primes liées au capital	10	35 719	40 734
Réserve légale		2 833	2 167
Réserves consolidées		192 109	174 918
Résultat consolidé de l'exercice		47 806	31 517
Total des capitaux propres (part du Groupe)		431 234	400 166
Intérêts minoritaires		12 802	14 573
Total des capitaux propres	2.5	444 036	414 739
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	388 802	369 986
Dépôts de garantie	12	7 650	7 454
Impôt différé passif	13	-	-
Autres passifs long terme	14	2 419	3 768
Total des passifs non courants		398 871	381 208
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	41 924	50 130
Dettes fiscales et sociales	15	6 678	9 835
Dettes fournisseurs	16	8 899	7 213
Autres dettes	17	16 906	14 857
Total des passifs courants		74 407	82 035
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	11	3 326	4 149
Total du passif		920 640	882 131

5.2.3 État du résultat global

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Revenus locatifs	18	47 388	43 939
Charges locatives refacturées	19	10 260	9 981
Charges sur immeubles	19	(12 923)	(12 406)
Autres charges sur immeubles	20	(550)	(706)
Loyers nets		44 175	40 808
Charges externes et autres taxes	21	(4 825)	(4 291)
Charges de personnel	22	(784)	(888)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(117)	(119)
Autres produits et charges d'exploitation	23	48	665
Total charges et produits		(5 678)	(4 633)
Résultat opérationnel courant		38 497	36 175
Autres produits et charges opérationnels	24	(714)	(137)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	25	14 883	2 490
Quote-part des sociétés mises en équivalence		453	904
Résultat opérationnel		53 119	39 432
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		350	362
Coût de l'endettement financier brut		(9 855)	(9 773)
Coût de l'endettement financier net	26	(9 505)	(9 411)
Autres produits et charges financiers	27	2 838	1 134
Impôts sur les résultats	28	(340)	4
Résultat net		46 112	31 159
Intérêts minoritaires		(1 694)	(358)
Résultat net (part du Groupe)		47 806	31 517
Résultat par action ⁽¹⁾	29	3,17	2,13
Résultat dilué par action		3,17	2,13
Résultat net		46 112	31 159
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		46 112	31 159
Dont : - part du Groupe		47 806	31 517
- part des intérêts minoritaires		(1 694)	(358)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 057 573	14 804 270

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2022, le 26 juillet 2021 et le 3 décembre 2021 (cf. Note 10).

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ			
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		46 112	31 159
Retraitements :			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(453)	(904)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		494	315
Dotations nettes aux amortissements et provisions		724	128
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	25	(14 883)	(2 490)
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	27	(3 603)	(1 095)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	24	75	(82)
Coût de l'endettement financier net	26	9 505	9 411
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	28	340	(4)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		38 311	36 438
Impôts versés		(1)	(113)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽¹⁾		3 259	(245)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		41 569	36 080
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		(61 450)	(16 015)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾		41 407	15 959
Variation des prêts et créances financières consentis		331	1 205
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	5	(2 516)	2 200
Incidence des variations de périmètre		-	(180)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(22 228)	3 169
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(15 821)	(12 278)
Dividendes versés aux minoritaires		-	(119)
Augmentation/diminution des actions propres		(917)	(1 157)
Souscriptions d'emprunts	11	48 722	14 268
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	11	(37 231)	(42 758)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	11	(4 437)	(953)
Remboursement lié au passif locatif	11	(121)	(123)
Intérêts financiers nets versés	26	(9 267)	(9 304)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	2.5	-	(1 914)
Variations des comptes courants	11	4 205	(279)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(14 867)	(54 617)
Variation de trésorerie		4 474	(15 368)
Trésorerie d'ouverture		50 722	66 090
Trésorerie de clôture		55 196	50 722
Variation de trésorerie		4 474	(15 368)

(1) La variation du BFR s'explique principalement par les variations des créances clients.

(2) En 2022, principalement les investissements dans les actifs de Saint Paul, Wave, Ville-du-Bois et Thonon-les-Bains.

(3) En 2022, principalement les cessions des immeubles de Sarreguemines, Parigné, Salon-de-Provence, Bourgoin, Doth, Vitrolles et Epagny.

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/22	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739
Résultat de la période	-	-	-	-	47 806	47 806	(1 694)	46 112
Affectation résultat	-	-	666	30 851	(31 517)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 328)	-	(12 862)	-	(19 190)	(77)	(19 267)
Augmentation de capital par création de titres	1 937	1 313	-	-	-	3 250	-	3 250
Achat d'actions	-	-	-	(798)	-	(798)	-	(798)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/22	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/21	148 338	53 496	1 954	159 974	17 790	381 552	17 702	399 254
Résultat de la période	-	-	-	-	31 517	31 517	(358)	31 159
Affectation résultat	-	-	213	17 577	(17 790)	-	-	-
Dividendes versés	-	(14 735)	-	(4 138)	-	(18 873)	(325)	(19 198)
Augmentation de capital par création de titres	3 692	2 703	-	-	-	6 395	-	6 395
Réduction de capital par annulation d'actions propres	(1 200)	(730)	-	-	-	(1 930)	-	(1 930)
Variation de périmètre	-	-	-	532	-	532	(2 446)	(1 914)
Achat d'actions	-	-	-	773	-	773	-	773
Autres variations	-	-	-	200	-	200	-	200
Situation consolidée au 31/12/21	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739

5.3 Notes annexes à l'information financière consolidée

5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

5.3.1.1 Référentiel comptable

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

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

5.3.1.2 Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2022. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 16 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2022 :

Les amendements à IAS16, IAS37 et IFRS3 ainsi que les améliorations annuelles du cycle 2018-2020 sont sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2022

5.3.2.1 Acquisitions et livraisons

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Patrimoine & Commerce a acquis un ensemble immobilier à Thonon-les-Bains (74), cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31) et un ensemble immobilier à Saint-Paul-les-Romans (26). Le montant global de ces investissements s'est élevé à 53,6 millions d'euros sur l'exercice 2022.

5.3.2.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Patrimoine & Commerce a arbitré sept actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit de bureaux aux Abymes en Guadeloupe (971), d'un ensemble de deux immeubles à Epagny (74), de deux cellules commerciales à Vitrolles (13), de trois cellules commerciales à Sarreguemines (57), d'un actif de bureaux et activités à Parigné (35), de deux cellules commerciales à Bourgoin-Jallieu (38), et d'un ensemble de quatorze cellules commerciales à Salon-de-Provence (13). Ces cessions représentent un montant total de 42,5 millions d'euros.

5.3.2.3 Conflit Ukraine Russie et coût de l'énergie

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine a des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial.

Au 31 décembre 2022, la société n'a pas d'activité ou de liens d'affaires ni avec la Russie ni avec l'Ukraine, et n'identifie pas à date d'incidence significative de ce conflit sur son activité, tout en restant vigilante sur l'évolution que celui-ci pourrait avoir.

En 2022, les prix du gaz et de l'électricité sur les marchés de gros ont significativement augmenté. Cette hausse s'explique par une réduction de l'offre provoquée par la conjonction de plusieurs facteurs : la maintenance de réacteurs nucléaires chez EDF, le conflit russo-ukrainien avec une réduction des exportations de gaz russes ainsi que la sécheresse actuelle qui entraîne au niveau européen une réduction d'environ 20 % de la production hydroélectrique. Pour faire face à cette situation, les pouvoirs publics ont mis en place des actions à court terme destinées à limiter les coûts supportés par les entreprises, les collectivités et les particuliers.

5.3.2.4 Plafonnement de l'indexations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), le Gouvernement a fait voter une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 % sur une période d'un an.

Le plafonnement de la variation de l'ILC concerne 4 indices : le 2^{ème} trimestre 2022, le 3^{ème} trimestre 2022, le 4^{ème} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023, qui seront respectivement publiés en septembre 2022, décembre 2022, mars 2023 et juin 2023.

5.3.2.5 Opérations sur le capital de la Société

a) Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022 a décidé, dans sa 4^e résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende, au titre de l'exercice 2021, en actions nouvelles de la société, émises à une valeur de 16,78 euros chacune, correspondant à la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée générale annuelle diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro inférieur.

Par décision du 21 juillet 2022, la Gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 2 599 991 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 193 680 actions nouvelles et a, en conséquence, procédé à l'augmentation de capital social de la Société de 1 936 800 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 1 313 150 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 3 249 950,40 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 150 830 800 euros à 152 767 600 euros

b) Programme de rachat d'actions

• Lancement du programme de rachat d'actions en janvier 2021

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 22 janvier 2021 et a été prolongé par un avenant en date du 17 juin 2021.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 17^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2020, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 22 janvier 2021 et prolongée le 17 juin 2021.

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

• Lancement du programme de rachat d'actions en décembre 2021

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 15 décembre 2021 et a été prolongé par un avenant en date du 26 juin 2022.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 17^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2020, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 15 décembre 2021 et prolongée le 26 juin 2022.

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

• Lancement du programme de rachat d'actions en décembre 2022

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 9 décembre 2022.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 17^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2021, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 9 décembre 2022.

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

5.3.3 Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2022 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2021, à l'exclusion de la SARL Salon-de-Provence Développement cédée le 17 novembre 2022, et des SCI Conforinvest Guadeloupe et Perpignan Invest tupées sur l'exercice.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/22	% d'intérêt 31/12/21
SCA PATRIMOINE & COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COMBOIRE INVEST 2	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANNEMASSE INVEST	830 344 867	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00 %	26,00 %
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Non intégrée	-	100,00 %
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration globale	85,00 %	85,00 %
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ÉCLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉCULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/22	% d'intérêt 31/12/21
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALAISE INVEST	829 834 860	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PARIGNÉ INVEST	487 759 524	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERPIGNAN INVEST	814 764 387	Non intégrée	-	100,00 %
SCI PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLÉRIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4	837 663 681	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROMMAX 38	801 526 468	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI RSP INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT PARRES INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL SALON-DE-PROVENCE DÉVELOPPEMENT	814 068 201	Non intégrée	-	50,00 %
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SHOPPING ETREMBIERES	349 012 617	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI THONON INVEST	901 922 328	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDŒUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WAVE INVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

5.4 Principales méthodes comptables du Groupe

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

5.4.1 Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 1 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tels les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

5.4.1.1 Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2 Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une co-entreprise, le Groupe enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture, la participation du Groupe dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

5.4.1.3 Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1 Regroupement d'entreprises

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

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

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

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

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

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

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

5.4.2.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3 Immeubles de placement

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

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

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

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur connue.

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

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

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

Dans le cadre de sa mission, l'expert a inclus la clause suivante : « *En dépit de la reprise économique suite à la pandémie, les pays Européens connaissent actuellement une incertitude accrue en raison des impacts mondiaux majeurs découlant de la guerre en Ukraine et d'une pression inflationniste forte, l'inflation ayant augmenté de manière significative par rapport à son niveau historique. Par ailleurs, les employés de certains secteurs menacent de mener des actions de grève en réponse à la hausse du coût de la vie. Nous constatons dans les pays Européens une augmentation des taux d'intérêt directeurs en réponse à la montée de l'inflation, ce qui entraîne une hausse des coûts d'emprunt. Ces facteurs ont un impact sur la croissance et la confiance des consommateurs. Compte tenu de la possibilité que les conditions du marché évoluent rapidement en réponse aux changements économiques et politiques en cours, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et le contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé* »

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

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

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

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

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

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

Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 29,2 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 27,2 millions d'euros.

Contrats de location

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

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

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

5.4.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

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

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

5.4.5.2 Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances financières

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

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

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

5.4.6 Stocks et encours

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

5.4.7 Clients, comptes rattachés

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

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

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

5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

5.4.9 Paiement en actions

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

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

Au 31 décembre 2022, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1 Emprunts

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

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

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

5.4.10.2 Instruments de couverture

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

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

5.4.10.3 Passif locatif

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

5.4.11 Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1 Régime fiscal de groupe

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

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

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

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

5.4.11.2 Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

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

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

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

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

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

5.4.12 Revenus

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

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

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

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

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

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

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

5.4.12.1 Autres produits et charges opérationnels

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

5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5.5 Gestion des risques financiers

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

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

5.5.1 Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,5 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2022).

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

5.5.2 Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 51,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 33,4 millions d'euros de capital.

5.5.3 Risque de marché

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

5.5.3.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2022

<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	273 810	150 519	424 329

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 62,3 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.5.

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 88,3 millions d'euros représentant 21 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2022, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,9 million d'euros sur un an.

5.5.3.2 Risque de change

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

5.5.4 Risques climatiques

Dans le cadre de l'arrêté des comptes 2022, le Groupe a considéré que les risques climatiques à court terme sur son activité étaient limités. Les états financiers 2022 ne comportent ainsi aucune estimation comptable sur les impacts potentiels de risques climatiques.

5.6 Segment opérationnel

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

5.7 Estimations et jugements comptables déterminants

5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

5.7.2 Évaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2022 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

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

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

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/22	31/12/21	min.	max.
Commerces	7,0 %	7,2 %	5,8 %	13,9 %
Bureaux et activité	7,7 %	7,8 %	7,7 %	7,7 %
Total	7,0 %	7,2 %	5,8 %	13,9 %

Note : Le taux de capitalisation est défini comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés.

5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

5.8 Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/22	770 987
Acquisitions ⁽¹⁾	61 661
Cessions ⁽²⁾	(23 629)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(8 500)
Effet juste valeur (résultat)	14 883
Solde net au 31/12/22	815 402

(1) Dont 8,0 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation ainsi que les restructurations de Ville-du-Bois et La Martinique et 53,6 millions d'euros d'acquisitions (actifs de Saint-Paul, Wave et Thonon-les-Bains).

(2) Immeubles de Parigné, Salon-de-Provence, Sarreguemines et Bourgoin.

(3) Immeubles d'Ecully, Salon-de-Provence et Vandoeuvre.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/21	780 791
Acquisitions ⁽¹⁾	16 499
Cessions ⁽²⁾	(16 350)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(13 158)
Variation de périmètre ⁽⁴⁾	715
Effet juste valeur (résultat)	2 490
Solde net au 31/12/21	770 987

(1) Dont 3,6 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation et 12,8 millions d'euros d'investissements sur de nouveaux développements, principalement dans les actifs de Wittenheim, Limoges, Échirrolles Foir'Fouille et Annemasse.

(2) Immeubles de Frouard, Conforinvest Guadeloupe, Creusinvest 2 et Perpignan Invest.

(3) Immeubles de Vitrolinvest et Épagny.

(4) Acquisition de la SCI Rommax 38.

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 32,3 millions d'euros sur l'exercice 2022 (contre 37,5 millions d'euros sur 2021).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/22	18 874
Cessions ⁽¹⁾	(18 874)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	8 500
Solde net au 31/12/22	8 500

(1) Immeubles de Doth Invest, Vitrolinvest et Épagny Invest.

(2) Immeubles de Ecully Invest, Salon Invest et Vandoeuvre Invest.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/21	6 641
Cessions ⁽¹⁾	(925)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	13 158
Solde net au 31/12/21	18 874

(1) Immeubles de LP Invest et Gaudensinvest.

(2) Immeubles de Doth Invest, Vitrolinvest et Épagny Invest.

5.8.2 Note 2 : Écarts d'acquisition

5.8.2.1 Écart d'acquisition des filiales de Patrimoine & Commerce

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la totalité des écarts d'acquisition est dépréciée.

5.8.2.2 Écart d'acquisition Groupe SEPRIC

Fin 2012, le Groupe Foncière SEPRIC a acquis 100 % des titres de la SAS Groupe SEPRIC, ce qui l'a amené à constater un écart d'acquisition de 7,6 millions dont 4,7 millions ont été reconnus en immeuble et en stock au 31 décembre 2013 (le solde ayant été déprécié).

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde au 01/01/22	-
Dépréciation	-
Solde net au 31/12/22	-
Au 31/12/22	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/22	-

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde au 01/01/21	-
Dépréciation	-
Solde net au 31/12/21	-
Au 31/12/21	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/21	-

5.8.3 Note 3 : Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/22	1 074	228	-	(540)	(199)	563
Augmentations	526	69	4	-	-	599
Reclassement	(346)	(1)	-	224	1	(122)
Réévaluations	(301)	-	-	102	-	(199)
Amortissements	-	-	-	(106)	(9)	(115)
Solde net au 31/12/22	953	296	4	(320)	(207)	726

<i>En milliers d'euros</i>	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/droit d'utilisation	Amortissement/autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/21	1 066	226	11	(433)	(187)	683
Augmentations	-	2	-	-	-	2
Reclassement	-	-	(11)	-	11	-
Réévaluations	8	-	-	-	-	8
Amortissements	-	-	-	(107)	(23)	(130)
Solde net au 31/12/21	1 074	228	-	(540)	(199)	563

5.8.4 Note 4 : Titres mis en équivalence

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

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Actifs non courants	52 779	51 879
Actifs courants	8 522	6 796
Total actifs	61 301	58 675
Capitaux propres	(46 531)	(46 274)
Passifs non courants	96 755	95 728
Passifs courants	11 077	9 221
Total passifs	61 301	58 675
Loyers nets	2 503	1 959
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	316	1 950
Résultat net	752	2 640
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	453	904

5.8.5 Note 5 : Actifs financiers non courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/22	327	13 681	(12 986)	88	1 110
Augmentations	8	1 774	-	-	1 782
Diminutions	(299)	(31)	-	(88)	(330)
Reclassements	-	-	-	(1 397)	(1 397)
Autres variations non cash	-	279	(2 054)	-	(1 775)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	3 555	3 555
Solde au 31/12/22	36	15 703	(15 040)	2 158	2 857

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/21	1 528	15 388	(11 780)	88	5 224
Augmentations	299	(1 672)	-	-	(1 373)
Diminutions	(1 500)	(350)	-	-	(1 850)
Autres variations non cash	-	315	(1 206)	-	(891)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/21	327	13 681	(12 986)	88	1 110

5.8.6 Note 6 : Actifs financiers courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/22	31	-	-	31
Variation cash	(7)	-	-	(7)
Variation des actions propres	54	-	-	54
Autres variations non cash	-	70	28	98
Solde au 31/12/22	78	70	28	176

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/21	35	34	69
Variation cash	-	-	-
Variation des actions propres	(4)	-	(4)
Autres variations non cash	-	(34)	(34)
Solde au 31/12/21	31	-	31

5.8.7 Note 7 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Brut	26 384	27 799
Provisions	(3 995)	(4 803)
Total net	22 389	22 996

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 0,9 %.

5.8.8 Note 8 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Avances et acomptes versés	1 294	1 393
Personnel et comptes rattachés	33	6
Créances fiscales	3 178	4 693
TVA sur immobilisations	952	1 585
Fournisseurs débiteurs	217	370
Charges constatées d'avance	677	412
Autres créances	1 401	847
Total valeur brute	7 752	9 306
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	7 752	9 306

5.8.9 Note 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Disponibilités	55 208	50 763
Trésorerie et équivalents (actifs)	55 208	50 763
Concours bancaires courants	(13)	(41)
Total (net actif/passif)	55 195	50 722

5.8.10 Note 10 : Capital et primes liées au capital

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/20	14 833 853	10,00	148 338	53 496	201 834
Distribution de dividendes	-	-	-	(14 735)	(14 735)
Création de titres le 26/07/2021	369 222	-	3 692	2 703	6 395
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 03/12/2021	(119 995)	-	(1 200)	(730)	(1 930)
Solde au 31/12/21	15 083 080	10,00	150 830	40 734	191 564
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 328)	(6 327)
Création de titres le 21/07/2022	193 680	-	1 937	1 313	3 250
Solde au 31/12/22	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 487

5.8.11 Note 11 : Emprunts et dettes financières

5.8.11.1 Emprunts et dettes financières non courants – Variation par nature

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/22	15 000	318 038	34 629	478	494	1 347	369 986
Variations « cash »	Augmentations ⁽¹⁾	-	48 722	-	-	-	-	48 722
	Diminutions	-	-	-	-	(494)	-	(494)
Variations « non cash »	Augmentations	-	-	-	526	-	-	526
	Juste valeur	-	-	-	(251)	-	-	(251)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	685	-	-	-	-	685
	Reclassement courant/non courant	15 000	(37 440)	(6 386)	(199)	-	(1 347)	(30 372)
	Solde au 31/12/22	30 000	330 005	28 243	554	-	-	388 802

(1) Correspond principalement aux financements sur Saint Paul, Wave, Thonon-les-Bains et Witten.

En milliers d'euros

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/21	30 000	299 854	41 127	570	-	2 473	374 024
Variations « cash »	Augmentations ⁽¹⁾	-	14 268	-	-	494	-	14 762
	Diminutions	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	-	-
	Juste valeur	-	-	-	6	-	(1 094)	(1 088)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	524
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(4 126)	-	-	-	-	(4 126)
	Reclassement courant/non courant	(15 000)	7 518	(6 498)	(98)	-	(32)	(14 110)
	Solde au 31/12/21	15 000	318 038	34 629	478	494	1 347	369 986

(1) Correspond principalement au refinancement de Witten, Comboire 2, Annemasse et Limoges.

5.8.11.2 Emprunts et dettes financières courants – Variation par nature

<i>En milliers d'euros</i>		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/22		15 323	23 959	6 498	99	41	4 200	10	50 130
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	4 205	-	4 205
	Diminutions	-	(30 733)	(6 498)	(121)	(29)	-	-	37 381
Variations « non cash »	Augmentations	63	289	-	21	-	116	-	489
	Diminutions	-	(103)	-	-	-	-	-	(103)
	Juste valeur	-	-	-	13	-	-	(10)	3
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(4 322)	-	-	-	-	-	(4 322)
	Reclassement courant/non courant	(15 000)	37 440	6 386	77	-	-	-	28 903
Solde au 31/12/22		386	26 530	6 386	89	12	8 521	-	41 924

<i>En milliers d'euros</i>		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/21		12 755	56 014	6 185	103	231	4 235	-	79 523
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diminutions	(12 418)	(24 155)	(6 185)	(123)	(190)	(279)	-	(44 350)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »	Augmentations	-	123	-	18	-	244	-	385
	Diminutions	(14)	(93)	-	-	-	-	-	(107)
	Juste valeur	-	-	-	3	-	-	-	3
	Variation de périmètre	-	11	-	-	-	-	-	11
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(421)	-	-	-	-	-	(421)
	Reclassement courant/non courant	15 000	(7 520)	6 498	98	-	-	10	14 086
Solde au 31/12/21		15 323	23 959	6 498	99	41	4 200	10	50 130

5.8.11.3 Total emprunts et dettes financières (courants et non courants)

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/22	30 323	341 997	41 127	577	494	41	4 200	1 357	420 116
Variations « cash »									
Augmentations	-	48 722	-	-	-	-	4 205	-	52 927
Diminutions	-	(30 733)	(6 498)	(121)	(494)	(29)	-	-	(37 875)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »									
Augmentations	63	289	-	547	-	-	116	-	1 015
Diminutions	-	(103)	-	-	-	-	-	-	(103)
Juste valeur	-	-	-	(238)	-	-	-	(10)	(248)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(3 637)	-	-	-	-	-	-	(3 637)
Reclassement	-	-	-	(122)	-	-	-	(1 347)	(1 469)
Solde au 31/12/22	30 386	356 535	34 629	643	-	12	8 521	-	430 726

En milliers d'euros

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/21	42 755	355 868	47 312	673	-	231	4 235	2 473	453 547
Variations « cash »									
Augmentations	-	14 268	-	-	494	-	-	-	14 762
Diminutions	(12 418)	(24 155)	(6 185)	(123)	-	(190)	(279)	-	(43 350)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »									
Augmentations	-	123	-	18	-	-	244	-	385
Diminutions	(14)	(93)	-	-	-	-	-	-	(107)
Juste valeur	-	-	-	9	-	-	-	(1 094)	(1 085)
Variation de périmètre	-	535	-	-	-	-	-	-	535
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(4 547)	-	-	-	-	-	(23)	(4 570)
Reclassement	-	(2)	-	-	-	-	-	1	(1)
Solde au 31/12/21	30 323	341 997	41 127	577	494	41	4 200	1 357	420 116

5.8.11.4 Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/22	4 149
Augmentations	-
Diminutions	(4 437)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	3 614
Solde net au 31/12/22	3 326

(1) Correspond au reclassement des emprunts sur Écully Invest, Salon Invest et Vandoeuvre Invest au 31/12/2022.

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/21	532
Augmentations	-
Diminutions	(953)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	4 570
Solde net au 31/12/21	4 149

(1) Correspond au reclassement de l'emprunt sur Épagny au 31/12/2021.

5.8.11.5 Instruments financiers

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/22	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/22	CRD au 31/12/21	Taux de référence
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	5 250	5 250	5 373	12 428	E3M
CAP	01/09/22	01/09/22	28/06/24	31 422	31 422	31 422	0	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	3 850	3 850	4 117	4 977	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	10 487	10 487	13 315	14 372	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	821	0	0	-	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	986	986	1 156	1 455	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	3 423	3 419	3 419	3 930	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	1 121	0	0	1 317	E1M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 412	1 412	1 418	1 536	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	3 423	3 423	3 978	4 724	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	684	684	758	1 048	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	861	0	0	-	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	867	0	0	-	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 330	1 330	1 437	1 639	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	0	0	0	-	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	0	0	751	894	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	0	0	340	561	E3M
Total				65 936	62 263	67 485	48 880	

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres), dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessus, et qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.

La variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en 2022 est un produit de 3,6 millions d'euros (contre un produit de 1,1 million d'euros en 2021).

5.8.11.6 Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Le tableau suivant indique la valeur au bilan des actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon les catégories définies par IFRS 13 détaillée en notes 4.3 et 7.3.

AU 31/12/22		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
<i>En milliers d'euros</i>		Note	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	
Actifs financiers	5	699	-	-	2 158	-	2 857
Total actifs financiers non courants		699	-	-	2 158	-	2 857
Actifs financiers	6	148	-	-	28	-	176
Clients et comptes rattachés	7	22 389	-	-	-	-	22 389
Autres créances et comptes de régularisation	8	7 752	-	-	-	-	7 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	55 208	-	-	-	-	55 208
Total actifs financiers courants		85 497	-	-	28	-	85 525
Total actif		86 196			2 186		88 382
Emprunts et dettes financières	11.1	-	388 802	-	-	-	388 802
Dépôts de garantie	12	-	7 650	-	-	-	7 650
Total passifs non courants		-	396 452	-	-	-	396 452
Emprunts et dettes financières	11.2	-	41 924	-	-	-	41 924
Dettes fournisseurs	16	-	8 899	-	-	-	8 899
Autres dettes	17	-	16 906	-	-	-	16 906
Total passifs courants		-	67 729	-	-	-	67 729
Total passif		-	464 181	-	-	-	464 181

AU 31/12/21		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
<i>En milliers d'euros</i>		Note	Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	
Actifs financiers	5	1 022	-	-	88	-	1 110
Total actifs financiers non courants		1 022	-	-	88	-	1 110
Actifs financiers	6	31	-	-	-	-	31
Clients et comptes rattachés	7	22 996	-	-	-	-	22 996
Autres créances et comptes de régularisation	8	9 306	-	-	-	-	9 306
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	50 763	-	-	-	-	50 763
Total actifs financiers courants		83 096	-	-	-	-	83 096
Total actif		84 118	-	-	88	-	84 206
Emprunts et dettes financières	11.1	-	368 639	-	1 347	-	369 986
Dépôts de garantie	12	-	7 454	-	-	-	7 454
Total passifs non courants		-	376 093	-	1 347	-	377 440
Emprunts et dettes financières	11.2	-	50 120	-	10	-	50 130
Dettes fournisseurs	16	-	7 213	-	-	-	7 213
Autres dettes	17	-	14 857	-	-	-	14 857
Total passifs courants		-	72 190	-	10	-	72 200
Total passif		-	448 283	-	1 357	-	449 640

5.8.11.7 Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22
Entre 0 et 1 an	33 391
Entre 1 et 5 ans	237 570
À plus de 5 ans	151 232
Total	422 193
dont	
31/12/23	33 391
31/12/24	62 964
31/12/25	69 583
31/12/26	77 727
31/12/27	27 296
Après le 31/12/27	151 232
Total	422 193

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/21
Entre 0 et 1 an	45 879
Entre 1 et 5 ans	219 978
À plus de 5 ans	148 167
Total	414 024
dont	
31/12/22	45 879
31/12/23	44 873
31/12/24	61 522
31/12/25	52 732
31/12/26	60 851
Après le 31/12/26	148 167
Total	414 024

5.8.11.8 Endettement net

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	355 160	340 808
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	34 629	41 127
Passifs locatifs	643	577
Intérêts courus sur emprunts	1 761	1 513
Instruments de couverture	-	1 357
Découverts bancaires	12	41
Comptes courants passifs financiers	8 521	4 200
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	3 326	4 149
Total des dettes financières	434 052	423 772
Trésorerie active	55 208	50 763
Instruments financiers actifs	2 158	88
Comptes courants actifs financiers	15 773	13 681
Total de l'endettement net	360 913	359 240
Dépôts de garantie	-	(299)
Total de l'endettement net retraité	360 913	358 941

5.8.12 Note 12 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/22	7 454
Augmentations	1 056
Diminutions	(860)
Solde au 31/12/22	7 650

<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/21	7 050
Augmentations	774
Diminutions	(370)
Solde au 31/12/21	7 454

5.8.13 Note 13 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/22	Résultat	Autres	31/12/22
Déficits reportables activés	119	77	-	196
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(56)	-	-	(56)
Autres retraitements	2	6	-	8
Total des impôts différés	65	83	-	148
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	65	83	-	148

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/21	Résultat	Autres	31/12/21
Déficits reportables activés	119	-	-	119
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(135)	79	-	(56)
Autres retraitements	2	-	-	2
Total des impôts différés	(14)	79	-	65
Dont :				
Impôts différés passifs	(14)	79	(65)	-
Impôts différés actifs	-	-	65	65

5.8.14 Note 14 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Provisions pour retraites	60	52
Provisions litige clients	600	-
Autres provisions ⁽¹⁾	1 759	3 716
Total	2 419	3 768

(1) cf. Note 5.

5.8.15 Note 15 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/22	31/12/21
Dettes sociales	433	713
Impôts sur les bénéfices	638	643
Exit Tax (part < 1 an)	-	60
Autres dettes fiscales	5 607	8 419
Total	6 678	9 835

5.8.16 Note 16 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/22	31/12/21
Dettes fournisseurs	2 849	894
Dettes fournisseurs, factures non parvenues	2 638	2 558
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	3 412	3 761
Total	8 899	7 213

5.8.17 Note 17 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/22	31/12/21
Clients créditeurs	1 589	1 022
Autres dettes d'exploitation	180	227
Autres dettes hors exploitation	30	277
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	15 107	13 331
Total	16 906	14 857

(1) Principalement quittancement du 1er trimestre 2023.

5.8.18 Note 18 : Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les droits d'entrée, nets des franchises accordées, linéarisées lorsque significatifs sur la durée ferme du bail. Ils se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Loyers bruts ⁽¹⁾	47 345	43 728
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	43	211
Total	47 388	43 939

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.19 Note 19 : Loyers nets

En milliers d'euros	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Chiffre d'affaires	57 648	53 920
Loyers bruts	47 345	43 728
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	43	211
Revenus locatifs	47 388	43 939
Charges locatives	(2 629)	(2 425)
Assurances	(497)	(477)
Entretien	(1 772)	(1 852)
Honoraires de gestion locative	(2 648)	(2 483)
Impôts et taxes	(5 377)	(5 169)
Charges sur immeubles	(12 923)	(12 406)
Refacturations de charges locatives	5 455	5 548
Refacturations de taxes	4 805	4 433
Autres produits et charges sur immeubles	(550)	(706)
Loyers nets	44 175	40 808

5.8.20 Note 20 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 307)	(535)
Dotations provisions clients	(1 033)	(1 198)
Reprises provisions clients	1 841	1 009
Produits et charges de gestion courante	(51)	18
Total	(550)	(706)

5.8.21 Note 21 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Honoraires comptables	(560)	(521)
Honoraires juridiques	(279)	(304)
Honoraires divers	(2 998)	(2 581)
Services bancaires	(125)	(108)
Rémunération de la Gérance	(300)	(240)
Autres charges	(534)	(512)
Impôts et taxes	(29)	(25)
Total	(4 825)	(4 291)

5.8.22 Note 22 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Rémunération du personnel	(524)	(654)
Charges de Sécurité sociale	(169)	(173)
Autres charges de personnel	(91)	(61)
Total	(784)	(888)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2022 est de sept salariés, dont six au sein de la société Groupe SEPRIC et un au sein de la société Patrimoine & Commerce.

5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les jetons de présence pour un produit de 0,05 million d'euros.

5.8.24 Note 24 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Résultat sur cession des participations	(1)	-
Résultat sur cession d'immobilisations	(75)	82
Autres produits et charges opérationnels	(638)	(219)
Total	(714)	(137)

5.8.25 Note 25 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Immeubles de placement	14 883	2 490
Total	14 883	2 490

5.8.26 Note 26 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Total des produits de trésorerie et équivalents	350	362
• Intérêts sur opérations de financement	(9 827)	(9 815)
• Intérêts en comptes courants	(19)	44
• Agios	(9)	(2)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(9 855)	(9 773)
Total endettement financier net	(9 505)	(9 411)
Intérêts courus	238	107
Total intérêts financiers nets versés	(9 267)	(9 304)

5.8.27 Note 27 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	3 564	1 095
Autres produits financiers	104	43
Autres charges financières	(830)	(4)
Total	2 838	1 134

5.8.28 Note 28 : Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Impôts exigibles (courants)	(179)	123
CVAE	(244)	(198)
Impôts différés	83	79
Total	(340)	4

5.8.29 Note 29 : Résultat par action

5.8.29.1 Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	47 806	31 517
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 057 573	14 804 270
Résultat de base par action (€ par action) ⁽¹⁾	3,17	2,13

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2022 (cf. Note 10).

5.8.29.2 Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait des actions gratuites ayant un effet potentiellement dilutif.

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	47 806	31 517
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 057 573	14 804 270
Résultat dilué par action (€ par action) ⁽¹⁾	3,17	2,13

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2022 (cf. Note 10).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2022 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/22	12 mois 31/12/21
Actions	15 276 760	15 083 080
Actions propres	(132 519)	(76 399)
Total	15 144 241	15 006 681

5.8.30 Note 30 : Engagements hors bilan

5.8.30.1 Garanties Données

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, certaines sociétés consolidées ont consenti les garanties suivantes :

5.8.30.1.a HYPOTHÈQUES ET HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRÊTEUR DE DENIER

Créancier	Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾ au 31/12/22	CRD ⁽²⁾ au 31/12/21
	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
CIC				21 100		21 100	21 100	15 045	16 243
Caisse d'Épargne	36 654	232	36 886	5 081	434	5 515	42 401	27 357	31 113
SMC	5 420	924	6 344				6 344	1 886	2 269
BPI	31 231	572	31 804	29 931		29 931	61 735	46 666	38 182
Crédit Agricole - LCL	103 442		103 442	56 648		56 648	160 090	127 506	107 936
Société Générale	24 000		24 000				24 000	19 154	21 169
Banque Populaire	10 848	1 070	11 918	5 325		5 325	17 243	10 613	11 617
Banque cantonale de Genève	3 300		3 300	5 700		5 700	9 000	8 047	3 564
BNP Paribas	12 067		12 067	4 800		4 800	16 867	13 697	18 146
Locindus	2 200	220	2 420	3 609	361	3 970	6 390	2 828	3 307
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	31 422	32 012
La Banque Postale	8 000		8 000				8 000	5 189	5 580
Total	264 082	4 970	269 052	154 694	3 045	157 739	426 791	309 411	291 139

(1) PPD : Hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers (anciennement Privilège de Prêteur de Deniers)

(2) CRD : Capital restant dû (hors étalement des frais de mise en place des emprunts).

5.8.30.1.b CESSIONS ET DÉLÉGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL DU GROUPE ET/OU NANTISSEMENT DE TITRES

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/22	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/21
Cession/délégation de loyers	39	250 224	39	246 033
Nantissement sur CBI	5	33 043	5	38 504
Nantissement sur emprunts	12	57 939	12	68 933

- Par ailleurs, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 111,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, font l'objet de covenants :
- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 31,4 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 %, condition remplie au 31 décembre 2022 ;
- 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 2022 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 2022 ;
- 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 2022 de 19,2 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2022 ;
- 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 11,0 millions d'euros au 31 décembre 2022, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2022.

5.8.30.2 Droit de préférence et options d'achat accordées aux locataires

La société Arcinvest a consenti à deux de ses locataires un droit de préférence pour la location du local voisin dans le cas où celui-ci venait à se libérer.

La société Arcinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente. Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de vente de l'immeuble entier appartenant au bailleur.

La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2021. Au 31 décembre 2022, cette option d'achat a été exercée par le locataire et l'actif a été cédé.

La société Istres Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

La société Chamblinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

La société Écully Invest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

5.8.30.3 Garanties reçues

5.8.30.3.a CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 2022 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2021 annualisés
Cautions locatives	161	22 779	142	20 208

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 161 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés 22,8 millions d'euros.

5.8.30.3.b AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/22	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/21
Cautionnement/garantie sur CBI	1	4 117	2	5 396
Cautionnement/garantie sur emprunt	-	-	-	-
Total	1	4 117	2	5 396

Au 31 décembre 2022, un contrat de crédit-bail fait l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 4,1 millions d'euros.

5.8.30.4 Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2022, 2 417 actions ont été échangées (27 385 entrées versus 29 802 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 9 767 actions au 31 décembre 2022.

5.8.30.5 Loyers minimums garantis

Le montant total des loyers minimums futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2022
À moins d'un an	45 815
Entre un et cinq ans	66 759
Plus de cinq ans	4 322
Total	116 896

5.8.31 Note 31 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est :

- Gérant de Patrimoine & Commerce,
- Gérant de Duval Investissements et Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-Gérant de Duval Participations 3 (principal actionnaire de Patrimoine & Commerce);
- Co-Gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Associé et Président de Groupe Duval (société contrôlant Duval Participations 3),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Éric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale Duval Développement, promoteur des opérations de Champniers Tranche 2.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 5,5 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 18,5 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

5.8.31.1 Conventions de rémunération de caution

Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 0,01 million d'euros en 2022.

5.8.31.2 Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2022, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,48 million d'euros (contre 0,45 million d'euros en 2021).
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,08 million d'euros (contre 0,08 million d'euros en 2021).
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,15 million d'euros (contre 0,18 million d'euros en 2021).
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 2,63 millions d'euros sur l'exercice (contre 2,48 millions d'euros en 2021). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail.
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du revenu locatif HT soit 2,03 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,82 million d'euros en 2021).
- Assistance juridique immobilière, pour une charge annuelle forfaitaire de 0,08 million d'euros dans les comptes consolidés (contre 0,07 million d'euros en 2021).

5.8.31.3 Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,30 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2022 (contre 0,24 million d'euros en 2021) et à hauteur de 0,66 million d'euros à titre variable.

5.8.31.4 Sous-location des locaux de Groupe Duval

La société Groupe Duval (société dirigée par Éric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 45 avenue Georges Mandel à Paris en date du 3 janvier 2022. Cette convention prévoit un loyer trimestriel de 12 500 euros HT.

5.8.31.5 Avance en compte courant d'associé

L'OPCI Prédica Commerce, actionnaire de Patrimoine & Commerce et de la SAS Ville du Bois Invest, a réalisé des avances en compte courant d'associé à la SAS Ville du Bois Invest pour un montant de 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

5.8.32 Note 32 : Événements postérieurs à la clôture

N/A.

5.8.33 Note 33 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/22				31/12/21			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
CAC, certification et examen des comptes								
• Patrimoine & Commerce	95	92 %	104	95 %	94	93 %	107	95 %
• Filiales consolidées	8	8 %	5	5 %	7	7 %	5	5 %
Services autres que la certification des comptes								
• Patrimoine & Commerce	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
• Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	103	100 %	109	100 %	101	100 %	112	100 %