

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Patrimoine & Commerce

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

45 avenue Georges Mandel
75016 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 spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Patrimoine et Commerce

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société PATRIMOINE & COMMERCE,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 Contrat de souscription d'obligations

Personnes concernées

Monsieur Thomas Guyot et la société SURAVENIR, membre du Conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Un contrat d'emprunt obligataire entre votre société et la société SURAVENIR a été conclu le 31 août 2011, portant sur l'émission d'obligations pour un montant nominal de 30 000 000 €.

Modalités

Par un avenant du 18 mars 2015, les conditions du tirage ont été modifiées, en limitant le remboursement à 2 tranches de 15 millions d'euros chacune.

Le taux d'intérêt a été également modifié et porté à un taux fixe annuel de 3,80 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement au 20 septembre 2022, et à un taux fixe annuel de 3,90 % pour celles devant faire l'objet d'un remboursement au 20 septembre 2023.

Il a été conclu, le 8 septembre 2022, un dernier avenant à ce contrat, modifiant les modalités d'amortissement normal des obligations et portant le taux d'intérêt à un taux fixe annuel de 4,55 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2025 et 4,65 % pour les obligations devant faire l'objet d'un remboursement porté au 20 septembre 2026.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Ce réaménagement permettant une prolongation du prêt est favorable pour la Société.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 7 septembre 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé un montant global des charges d'intérêts de 1 217 877 euros.

2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 Convention d'assistance technique conclue entre votre société et la société GROUPE DUVAL

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de GROUPE DUVAL et gérant de PATRIMOINE & COMMERCE.

Nature et objet

La société GROUPE DUVAL fournit à votre société des prestations techniques en matière administrative, juridique, fiscale et financière.

Modalités

Cette convention est d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction, avec effet depuis le 1^{er} janvier 2010. Par le dernier avenant du 30 septembre 2015, la grille tarifaire établie initialement en 2010 a été révisée. Le montant des honoraires est fixé en fonction de la typologie des missions définie comme suit :

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

Le Conseil de surveillance a autorisé cet avenant le 29 septembre 2015, prenant en compte l'économie annuelle réalisée par la société à périmètre constant. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 22 février 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 654 319 euros HT.

2.2 Conventions de Conseil et d'assistance conclues entre votre société et chacune de ses filiales

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, gérant de PATRIMOINE & COMMERCE et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Votre société fournit son assistance et ses Conseils en matière administrative, juridique, fiscale et financière à chacune de ses filiales.

Modalités

Ces conventions sont d'une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction avec effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Par avenants du 1^{er} octobre 2015, la rémunération annuelle de base a été fixée entre 3 060 € hors taxes et 10 000 € hors taxes selon les caractéristiques de chacune des sociétés concernées.

Le Conseil de surveillance a autorisé ces avenants le 29 septembre 2015, afin de prendre en compte la révision de la grille tarifaire des prestations fournies par GROUPE DUVAL. Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 22 février 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé en produits un montant global d'honoraires de 625 520 euros HT.

2.3 Convention d'assistance conclue entre votre société et la société GROUPE DUVAL

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de GROUPE DUVAL et gérant de PATRIMOINE & COMMERCE.

Nature et objet

Une convention d'assistance technique conclue le 6 septembre 2016, prévoit que la société GROUPE DUVAL fournit son assistance et ses Conseils pour la production des états financiers consolidés semestriels et annuels de votre société. Cette convention est conclue pour une durée d'un an à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016, renouvelable par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an.

Modalités

En contrepartie de l'accomplissement de ces missions, la société GROUPE DUVAL perçoit une rémunération forfaitaire globale annuelle de 70 000 € hors taxes.

Ce budget est valable pour un périmètre constant. Une rémunération complémentaire est prévue à chaque entrée de périmètre d'une société disposant d'un actif immobilier pour 800 € hors taxes et à chaque sortie de périmètre pour 400 € hors taxes, afin de couvrir les analyses complémentaires auxquelles elles donneront lieu.

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

Le Conseil de surveillance a autorisé cette convention le 21 juin 2016, prenant en compte l'amélioration de la fiabilité des informations et la réduction des délais de production des comptes. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 22 février 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 79 600 euros HT.

2.4 Convention d'assistance technique conclue avec la société GROUPE DUVAL

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de GROUPE DUVAL et gérant de PATRIMOINE & COMMERCE.

Nature et objet

Aux termes d'une convention d'assistance technique entre GROUPE DUVAL et FONCIERE SEPRIC (société absorbée par PATRIMOINE & COMMERCE), la société GROUPE DUVAL fournissait son assistance en matière d'asset management à la société FONCIERE SEPRIC.

Modalités

Au titre de cette convention, GROUPE DUVAL perçoit une somme égale à 4 % hors taxes du montant du revenu locatif hors taxes réalisé.

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

Du fait de la fusion absorption de la société FONCIERE SEPRIC par votre société du 28 juillet 2015, les droits et obligations nés de cette convention ont été transférés à la Société à compter de la réalisation de la fusion. Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de surveillance du 22 février 2022.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 320 504 euros HT.

2.5 Conventions de trésorerie conclues entre votre société et ses filiales

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, gérant de PATRIMOINE & COMMERCE et dirigeant de chacune des filiales.

Nature et objet

Chaque filiale du Groupe a donné mandat à votre société qui accepte une mission de centralisation et de gestion de sa trésorerie en octroyant des avances à chaque filiale et en recevant d'elle, en négociant tous concours bancaire à court terme et en effectuant tous placements.

Ces conventions ont été conclues pour une durée indéterminée avec une date d'effet à compter du 1^{er} janvier 2010.

Modalités

A compter du 1^{er} janvier 2010, le taux servi au titre de l'avance des fonds est calculé mensuellement à terme échu par référence au taux Euribor 3 mois, augmenté d'une marge de 2,5 % lorsque votre société est prêteuse, et d'une marge de 1,5 % lorsque votre société est emprunteuse.

Ces taux sont fixés dans la limite du taux maximum fiscalement déductible.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de ses conventions, la Société a comptabilisé un montant global de charges d'intérêts de 771 906 euros et un montant global de produits d'intérêts de 2 398 298 euros.

2.6 Convention d'assistance conclue entre votre société et GROUPE DUVAL

Personne concernée

Monsieur Eric Duval, Président de GROUPE DUVAL, et gérant de PATRIMOINE & COMMERCE.

Nature et objet

Votre Société s'est rapprochée de GROUPE DUVAL et de sa direction juridique immobilière, disposant des compétences accrues en la matière, afin que cette dernière l'assiste et la Conseille en matière juridique immobilière.

Une convention conclue le 27 mars 2018 prévoit que GROUPE DUVAL fournit son assistance et ses Conseils en matière juridique immobilière auprès de la société et des filiales dont la société est la holding, et perçoit une rémunération forfaitaire annuelle de 65 000 € hors taxes, pouvant être révisée annuellement d'un commun accord entre les parties, notamment en cas d'accroissement significatif du volume d'activité.

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

Cette convention, renouvelable annuellement par tacite reconduction, a été autorisée par le Conseil de surveillance du 12 mars 2018 et son renouvellement à son échéance annuelle a été autorisé par le Conseil de surveillance du 22 février 2022.

Modalités

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de l'exécution de cette convention, la Société a comptabilisé en charges un montant global d'honoraires de 65 000 euros HT.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 15 mars 2023

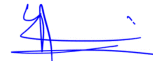
Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International



Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners
Membre de Crowe Global



Marc Luccioni
Associé