

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

A4 Partners

Commissaire aux comptes

66 avenue des Champs Elysées
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Patrimoine et Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2023 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.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les titres de participation figurent au bilan pour un montant de 108 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant près de 29 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 6.3.2.3 « *Règles et méthodes comptables – Immobilisations financières* » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la Direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, et de l'importance des jugements de la Direction notamment dans la détermination des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du process de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes.

Nos travaux ont également consisté à :

- Rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit, de procédures ciblées ou analytiques, et examiner les éventuels ajustements opérés. Dans cet objectif, nous avons apprécié le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement sous-jacents retenues par la Direction, et sous-tendant les valorisations des titres de participation ;
- Apprécier les marges prévisionnelles des entités portant les projets de promotion ;
- Tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues et recalculer les dépréciations enregistrées par la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être 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 annuels 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.

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

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 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 16^{ème} année sans interruption.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 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 2024

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International



Amandine Huot-Chailleux
Associée

A4 Partners
Membre de Crowe Global



Pascal Blandin
Associé

6.1 Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2023

Bilan au 31 décembre 2023

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort./Prov.	Net 31/12/23	Net 31/12/22
Immobilisations incorporelles	8 688	(14)	8 675	33 679
Immobilisations corporelles	69 664	(10 536)	59 128	33 744
Participations	141 713	(40 123)	101 590	105 660
Créances rattachées à des participations			-	-
Autres immobilisations financières	7 141	-	7 141	9 139
Actif immobilisé	227 206	(50 673)	176 533	182 223
Avances et acomptes versés sur commandes	553		553	949
Stocks et encours	553	-	553	949
Créances clients et comptes rattachés	3 981	(674)	3 308	2 950
Autres créances	173 735	(5 979)	167 756	171 762
Créances	177 717	(6 653)	171 064	174 712
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	23 781		23 781	46 721
Charges constatées d'avance	651		651	856
Disponibilités et divers	24 432	-	24 432	47 576
Frais d'émission d'emprunts à étaler	653		653	639
Total actif	430 561	(57 327)	373 234	406 098

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Net 31/12/23	Net 31/12/22
Capital social ou individuel versé	151 029	152 768
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	34 542	35 720
Écart de réévaluation	7 176	9 699
Réserve légale	3 972	2 833
Autres réserves	3 407	884
Report à nouveau	1 766	119
Résultat de l'exercice	7 611	22 775
Situation nette	209 502	224 797
Provisions réglementées	1 789	1 767
Capitaux propres	211 291	226 565
Provisions pour risques et charges	1	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts obligataires	30 385	30 386
Emprunts et dettes financières divers	89 342	87 265
Dettes financières	119 727	117 651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 524	2 169
Dettes fiscales et sociales	874	916
Dettes sur immobilisations	411	296
Autres dettes	37 212	56 267
Dettes diverses	40 022	59 649
Produits constatés d'avance	2 194	2 234
Total des dettes	161 943	179 534
Total passif	373 234	406 098

Compte de résultat au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Chiffre d'affaires net	10 401	10 713
Reprise sur provisions et transferts de charges	157	153
Autres produits	8	-
Produits d'exploitation	10 565	10 866
Charges externes	(5 554)	(5 167)
Impôts, taxes et versements assimilés	(941)	(940)
Charges de personnel	(83)	(179)
Dotations d'exploitation	(603)	(609)
Autres charges d'exploitation	(912)	(1 146)
Charges d'exploitation	(8 093)	(8 040)
Résultat d'exploitation	2 472	2 826
Produits financiers de participation	13 477	33 653
Autres intérêts et produits assimilés	7 805	2 423
Reprise s/provisions et transferts de charges	1 170	7 763
Produits sur cessions VMP	445	74
Produits financiers	22 897	43 913
Dotations financières aux amortissements et provisions	(5 108)	(11 037)
Intérêts et charges assimilés	(12 602)	(12 677)
Charges financières	(17 710)	(23 715)
Résultat financier	5 187	20 198
Résultat courant avant impôts	7 659	23 023
Produits exceptionnels	70	19
Charges exceptionnelles	(118)	(100)
Résultat exceptionnel	(48)	(81)
Impôts sur les bénéfices		(167)
Bénéfice ou perte	7 611	22 775

6.2 Faits significatifs

6.2.1 Principaux événements

6.2.1.1 Opérations sur le capital de la société

a) Rachat d'actions sur le fondement de programmes de rachat d'actions et réduction du capital social

Il est rappelé que la Société avait confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12^e résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^e résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14 % du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros.

b) Lancement d'un nouveau programme de rachat d'actions en vue de leur annulation et de la réduction du capital social

Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,40 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

6.2.2 Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2023, Patrimoine & Commerce SCA a levé l'option d'achat de deux actifs à Frouard qui faisaient initialement l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier.

6.2.3 Titres de participation

La Société a réalisé les transmissions universelles de patrimoine de ses filiales Aximur, Bourgoin Invest, Epagny Invest, Sarreguinvest et Parigné Invest.

Les malis de TUP figurant dans les comptes en résultat financier s'élèvent à 2,3 millions d'euros.

6.2.4 Plafonnement de l'indexation 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 en août 2022 une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %. Cette loi a été prorogée d'un an en juillet 2023. Ainsi, le plafonnement de la variation de l'ILC concerne les indices allant du 2^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

6.3 Règles et méthodes comptables

6.3.1 Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC 2014-03 ainsi que tous les règlements ultérieurs modifiant certains articles et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

6.3.2 Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des avoirs et escomptes obtenus.

6.3.2.1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2023 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion relatifs au coût d'entrée des contrats de crédit-bail. La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

6.3.2.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2023 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des mali techniques de fusion des différents actifs.

En cas d'acquisition d'un immeuble neuf, la valeur de celui-ci (hors valeur du terrain) est amortie en général sur 40 ans pour le gros œuvre (65 % de la valeur), 20 ans pour la façade (10 % de la valeur), 15 ans pour les installations générales (15 % de la valeur) et 7 ans pour l'agencement (10 % de la valeur).

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de l'immeuble augmentée de l'affectation du mali technique est inférieure à la valeur nette comptable.

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

6.3.2.3 Immobilisations financières

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

Les frais d'acquisition des titres sont inscrits en immobilisation financière dans un compte spécifique et font l'objet d'amortissements dérogatoires sur 5 ans.

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

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

La différence entre l'investissement net et la valeur d'utilité fait l'objet d'une dépréciation imputée prioritairement aux titres de participation puis aux prêts et créances rattachées et, le cas échéant, aux avances en compte courant. Si la valeur d'utilité est négative, une provision pour risque peut convenir en complément.

Les autres immobilisations financières comprennent les avances preneur des différents contrats de crédit-bail et la réaffectation des malis techniques de fusion des titres détenus.

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

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

6.3.3 Provision pour risques

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

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

6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation

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

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

6.3.5 Créances et dettes

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

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

6.3.6 Placements et dépôts à terme

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

Les intérêts à recevoir des contrats ci-dessus sont provisionnés.

La valeur des dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés. Les dépôts à terme apparaissent au bilan dans la trésorerie car ils ne sont pas bloqués.

6.3.7 Emprunts et dettes financières

Les frais d'émission d'emprunt ont fait l'objet d'un transfert de charges et ont été étalés sur la durée des financements.

6.3.8 Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant avant impôt. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la Société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.4 Informations complémentaires

6.4.1 Effectifs

Au 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce SCA emploie une personne.

6.4.2 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société est composé essentiellement de loyers et de refacturations aux locataires et, plus accessoirement, de la facturation des prestations assurées aux filiales (prestations de centralisation groupe de la facturation des honoraires de gestion locative et d'assistance comptable et juridique).

6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux

6.4.3.1 Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2023 à hauteur de 0,31 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,09 million d'euros et celle liée à la variation de l'EBITDA est de 0,33 million d'euros.

6.4.3.2 Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,16 million d'euros.

6.4.3.3 Parties liées

La liste des transactions effectuées par la société avec des parties liées n'est pas mentionnée car ces transactions ont été conclues aux conditions normales du marché.

6.4.4 Prise en compte des enjeux climatiques

Compte tenu des dernières directives publiées en lien avec les obligations CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), la Société sera tenue de renforcer son reporting extra-financier à partir de la publication de ses comptes au titre de l'exercice 2025.

6.4.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.5 Annexes aux comptes sociaux annuels

6.5.1 État des immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	195	-	-	195
Mali technique de fusion sur actifs incorporels	33 496	-	(25 003)	8 493
Immobilisations incorporelles	33 692	-	(25 003)	8 688
Terrains	5 464	500	-	5 963
Mali technique de fusion sur terrains	21 285	25 003	-	46 288
Constructions	16 637	342	(42)	16 936
Autres immobilisations corporelles	374	-	-	374
Matériel bureau – informatique	2	4	-	6
Mobilier de bureau	48	-	-	48
Immobilisations en cours	17	34	(2)	49
Immobilisations corporelles	43 825	25 883	(44)	69 663
Participations	154 075	1	(12 364)	141 712
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	2 777	2 172	(4 171)	777
Mali technique de fusion sur actifs financiers	6 364	-	-	6 364
Immobilisations financières	163 216	2 173	(16 535)	148 854
Total	240 733	28 056	(41 583)	227 206

Des malis techniques d'un total de 25 millions d'euros, liés à des levées d'option de contrats de crédit-bail (LOA), ont été reclassés d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles (terrains) en 2023. Ce montant de 25 millions d'euros concerne pour 2,5 millions d'euros la LOA sur Frouard en 2023 et pour 22,5 millions d'euros des régularisations sur des LOA intervenues lors d'exercices antérieurs.

6.5.2 État des amortissements

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/23	Dotation	Reprise	31/12/23
Autres Immobilisations Incorporelles	13	1	-	14
Terrains	-	-	-	-
Constructions	9 828	449	(33)	10 244
Installation technique, matériel...	249	31	-	280
Autres immobilisations corporelles	4	9	-	13
Total	10 093	489	(33)	10 550

6.5.3 État des provisions

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/23	Effet des TUP	Dotation	Reprise	31/12/23
Amortissements dérogatoires	1 768	-	62	(40)	1 789
Provisions réglementées	1 768	-	62	(40)	1 789
Provisions pour risques et charges	-	-	1	-	1
Titres de participation	48 416	(10 336)	2 305	(261)	40 123
Autres immobilisations financières	1	-	-	(1)	0
Créances clients	684	10	11	(31)	674
Comptes courants	4 085	-	2 803	(908)	5 979
Provisions pour dépréciation	53 186	(10 326)	5 119	(1 201)	46 777
Total	54 954	(10 326)	5 181	(1 241)	48 566

6.5.4 État des créances et dettes

ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/23

En milliers d'euros	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Autres immobilisations financières	7 141	460	6 681
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Clients douteux ou litigieux	829	829	-
Autres créances clients	3 152	3 152	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	46	46	-
État - Impôt sur les bénéfices	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	464	464	-
État - Divers	-	-	-
Groupe et associés	173 225	-	173 225
Débiteurs divers	1	1	-
Total de l'actif circulant	184 858	4 952	179 906
Charges constatées d'avance	651	651	-
Total	185 509	5 603	179 906

ÉTAT DES DETTES AU 31/12/23

En milliers d'euros	31/12/23	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Autres emprunts obligataires	30 385	385	30 000	-
Auprès des établissements de crédit :				
• À 1 an maximum à l'origine	316	316	-	-
• À plus d'1 an à l'origine	88 219	3 866	66 161	18 192
Emprunts et dettes financières divers	807	-	807	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 524	1 426	99	-
Personnel et comptes rattachés	18	18	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	106	106	-	-
État - Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	715	715	-	-
État - Autres impôts, taxes et assimilés	35	35	-	-
Dettes sur immobilisations	411	411	-	-
Groupe et associés	36 671	-	-	36 671
Autres dettes	541	541	-	-
Produits constatés d'avance	2 194	2 194	-	-
Total	161 943	10 014	97 066	54 863

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

En milliers d'euros	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit
Valeur brute au 01/01/23	30 000	86 513
Souscription	-	6 440
Remboursements	-	(4 493)
Valeur brute au 31/12/23	30 000	88 219

6.5.5 Détail des charges à payer incluses dans les postes du bilan

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	385	386
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	313	240
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	794	937
Dettes fiscales et sociales	60	65
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	411	296
Autres dettes	1 380	1 467
Disponibilités, charges à payer	-	-
Total	3 343	3 390

6.5.6 Détail des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Créances clients et comptes rattachés	580	608
Autres créances	6 985	2 399
Trésorerie	33	6
Total	7 598	3 013

6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

<i>En milliers d'euros</i>	
Valeur brute au 01/01/23	639
Augmentation	116
Diminution	(102)
Valeur brute au 31/12/23	653

Comme précisé au paragraphe 3.8, les charges à répartir sont principalement composées des frais d'émission d'emprunt.

6.5.8 Charges et produits constatés d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Charges constatées d'avance	651	856
Total charges constatées d'avance	651	856
Produits constatés d'avance	2 194	2 234
Total produits constatés d'avance	2 194	2 234

6.5.9 Composition du capital social

Au 31/12/23	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	15 276 760	10
+ Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	-	-
Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves	-	-
- Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
- Réduction par diminution nombre d'actions	(173 867)	10
- Réduction de la valeur nominale des actions	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	15 102 893	10

6.5.10 Variation des capitaux propres

<i>En milliers d'euros</i>	À l'ouverture 01/01/23	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation dot./ reprise	Résultat 31/12/23	À la clôture 31/12/23
Capital versé	152 768	-	-	-	(1 739)	-	-	151 029
Primes d'émission, apports...	35 720	-	-	-	(1 178)	-	-	34 542
Écart réévaluation	9 699	-	-	-	(2 523)	-	-	7 176
Réserve légale	2 833	1 139	-	-	-	-	-	3 972
Report à nouveau	119	1 647	-	-	-	-	-	1 766
Autres réserves	884	-	-	2 523	-	-	-	3 407
Résultat de l'exercice	22 775	(2 562)	(20 214)	-	-	-	7 611	7 611
Provisions réglementées	1 767	-	-	-	-	21	-	1 789
Total capitaux propres	226 565	224	(20 214)	2 523	(5 440)	21	7 611	211 291

6.5.11 Ventilation de l'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23
Charge	-
Produits	-
Exit Tax	-
Résultat net comptable 31/12/2023	-

6.5.12 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à un produit de 5 187 K€ sur l'exercice 2023 contre un produit de 20 198 K€ sur l'exercice 2022. Cette diminution (- 15 011 K€) est essentiellement liée à un effet en 2022 sur la quote-part de remontée de résultat des SCI Doth Invest et Conforinvest Guadeloupe qui avaient fait l'objet d'une cession de leur actif immobilier sous-jacent.

6.5.13 Engagements hors bilan

6.5.13.1 Garanties données

Engagement de crédit-bail (sans déduction de l'avance preneur)

<i>En milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
Valeur d'origine	1 537	14 899			16 436
Amortissement					
* cumuls exercices antérieurs	-	8 814	-	-	8 814
* dotations de l'exercice sur 20 ans	-	745	-	-	745
Total	-	9 559	-	-	9 559
Valeur nette	1 537	5 340	-	-	6 877
Redevances payées	-	-	-	-	-
* cumuls exercices antérieurs	-	22 276	-	-	22 276
* dotations de l'exercice	-	2 226	-	-	2 226
Total	-	24 502	-	-	24 502
Redevances restant à payer	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	1 661	-	-	1 661
* à 1 an et 5 ans au plus	-	4 113	-	-	4 113
* à + 5 ans	-	45	-	-	45
Total	-	5 819	-	-	5 819
Valeur résiduelle	-	-	-	-	-
* à 1 an au plus	-	-	-	-	-
* à 1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
* à + 5 ans	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Montant pris en charge 31/12/23	-	2 728	-	-	2 728

Hypothèques/ PPD

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunts bancaires, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	Hypothèques		PPD	CRD ⁽¹⁾	CRD
Créanciers	(hors accessoires)	(hors accessoires)		au 31/12/23	au 31/12/22
BPI	-	-	-		760
SOCIETE GENERALE	24 000	-	-	17 139	19 154
CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	12 894		206	9 727	10 778
LCL	5 458		1 142	4 914	5 440
CAISSE D'EPARGNE	5 778		662	6 440	-
Total	48 130		2 010	38 219	36 133

(1) CRD : Capital restant dû.

Cessions/délégations de loyers et nantissements des contrats de crédit-bail

Dans le cadre de contrats de crédit-bail ou d'emprunts, la Société a consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/23	CRD ⁽¹⁾ au 31/12/22
Cession/délégation de loyers	38 313	37 941
Nantissement de contrats de crédit-bail	5 007	7 558

(1) CRD : Capital restant dû.

Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, quinze sociétés emprunteuses ont nanté des titres en garantie, détenus par Patrimoine & Commerce, pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2023 de 76,2 millions d'euros.

Cautionnement d'emprunts

La Société s'est portée caution pour les emprunts contractés par 10 de ses filiales.

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/23	Nombre de contrats concernés	CRD au 31/12/22
Cautionnement/garantie sur emprunt	12	32 665	13	37 024

Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, deux emprunts, représentant un capital restant dû de 67,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, font l'objet de covenants :

- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 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 2023.
- 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 2023 de 17,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023.

6.5.13.2 Garanties reçues

Cautions locatives

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par la Société, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 28 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 5,4 millions d'euros.

6.5.14 Actions propres

La Société a procédé entre les dates d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité et des programmes de rachats d'actions en vue de leur annulation. Ces contrats ont été conclus avec le prestataire Kepler Capital Market.

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	132 519
Achats d'actions	90 957
Ventes d'actions	(32 363)
Annulation d'actions	(173 867)
Détention à la clôture	17 246

6.5.15 Liste des filiales et participations

La SCA Patrimoine & Commerce est la société consolidante du Groupe Patrimoine & Commerce, dont les différentes filiales sont listées dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2023	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)								
SARL P&C développement	1	(9)	100%	74	-	-	25	(12)
SARL Patrimoine et Commerce 2	3 416	(6 581)	100%	14 569	-	-	6 271	(2 802)
SAS Antibes Invest	100	(480)	100%	12 502	4 131	4 387	4 078	(1 204)
SCI St Lô Invest	1	-	100%	3 127	3 127	879	752	469
SCI Rochambly Invest	1	-	100%	1 300	1 300	574	1 871	36
SCI Creusinvest	1	(315)	100%	2 447	1 949	462	1 060	(93)
SCI Creusinvest 2	1	-	100%	258	242	49	-	9
SCI Clérminvest	1	-	100%	580	580	336	1 666	70
SCI Pontarlier Invest	1	-	100%	40	40	395	1 065	88
SCI Perrières Invest	1	-	100%	2 555	2 555	460	-	349
SCI Chamblinvest	1	-	100%	4 257	4 257	591	-	408
SCI Gaillinvest	2	-	100%	1 642	529	46	52	(45)
SCI Etrembières Invest	1	-	100%	1	1	43	699	(178)
SCI Pau Invest	1	-	100%	1 932	1 932	268	60	174
SCI Frouard-Isle Invest	1	-	100%	840	474	93	-	18
SCI Poitiers Invest Commerces	1	-	100%	13 476	13 476	1 989	-	1 471
SCI Poitiers Invest Commerces 2	1	-	100%	2 005	2 005	1 278	-	2
SCI Conforinvest Martinique	431	269	85%	8 526	8 526	1 465	-	1 015
SCI Doth Invest	1	546	90%	7 696	492	-	-	333
SCI Saloninvest	1	-	100%	253	253	1 068	4 557	(350)
SCI Gaudensinvest	1	(510)	100%	136	136	179	4 386	(464)
SCI Champniers Invest	1	-	100%	-	-	1 308	4 170	305
SCI Cognac Invest	1	-	100%	1	1	756	3 760	(91)
SCI Eulalie Invest	1	-	100%	123	123	1 159	5 047	315
SCI Istres Invest 3	1	-	100%	924	924	803	2 319	267
SCI Istres Invest 1	1	-	100%	7 492	7 492	1 056	-	747
SCI Puy Maret Invest 1	921	-	100%	1 529	1 529	1 163	5 124	89
SCI Château-Thierry Invest	1	-	100%	18	18	171	487	50
SCI Vandoeuvre	1	(42)	100%	15	14	-	-	172
SCI Le Vigen invest	1	-	100%	20	20	445	1 826	98
SCI Witten	1	-	100%	1	1	1 213	8 249	(684)
SCI Fontaine invest	1	(759)	100%	73	73	329	1 188	(473)
SCI De Haute Eclairé	747	-	100%	6 287	6 287	736	375	86
SCI Alençon Ouest	0	(42)	100%	4 275	4 275	1 032	709	(790)
SNC Beynost Développement	1	-	100%	2 440	2 440	916	-	723
SNC Dauphiné	0	-	100%	2 163	2 163	156	-	79
SCI Foncière de Lorraine	0	-	100%	5 723	2 964	241	-	94
SCI Mash	1 372	-	100%	3 460	3 460	463	-	272
SCI Limoges Le Vigen	0	-	98%	1 915	1 915	403	623	250
SARL Mougins Immobilier	128	42	100%	2 408	2 285	265	697	72
SAS Groupe Sepric	100	(603)	100%	4 531	0	110	5 932	(1 044)
SCI Ecully Invest	1	-	100%	1	1	377	1 841	(12)
SCI Lempdes Invest	37	-	100%	37	37	587	1 606	261
SCI Loches Invest	1	-	100%	1	1	600	2 735	62
SCI Eclats Invest 1	1	-	100%	1	1	1 252	2 347	115
SCI Poitiers Invest Commerces 3	1	-	100%	1	1	1 036	3 456	142
SCI Bourg en Bresse Invest	1	-	100%	1	1	187	813	21
SCI Buchelay Invest	1	-	100%	1	1	289	979	(60)
SCI Champs d'Or Invest	1	-	100%	1	1	1 063	3 678	227
SCI Lexy Park Invest	1	-	100%	1	1	1 406	5 030	222
SCI Plérin Invest	1	-	100%	1	1	852	2 710	135
SCI Limoges Invest	1	-	100%	1	1	121	366	7
SCI Lp Invest	1	-	100%	1	1	836	2 328	(143)
SCI Saint Parres Invest	1	-	100%	1	1	649	2 305	(13)
SCI Salaise Invest	1	-	100%	1	1	502	1 469	(35)
SCI Argentan Invest	1	-	100%	1	1	618	1 134	81
SCI Comboire Invest 2	1	-	100%	1	1	639	1 258	328
SCI Annemasse Invest	1	-	100%	1	1	247	649	90
SCI Champniers Invest 2	1	-	100%	1	1	321	7 339	(199)
SCI Witten 2	1	-	100%	1	1	931	5 359	(494)
SCI Wave Invest	1	-	100%	1	1	1 751	3 444	148
SCI Bourg en Bresse 2	1	-	100%	1	1	3	507	(161)
SCI Comboire Invest	1	-	100%	1	1	303	835	72
SCI Poitiers Invest Commerces 4	1	-	100%	1	1	259	697	26
SCI Champniers Invest 3	1	-	100%	1	1	315	1 080	3
SCI Lannion Invest II	1	-	100%	1	1	347	639	62
SCI Chauny Invest	1	-	100%	1	1	74	644	(4)
SCI Laoninvest 3	1	-	100%	1	1	173	1 381	(277)
SCI Château Thierry Invest 2	1	-	100%	1	1	693	7 170	(163)
SCI Soissons Invest	1	-	100%	1	1	2 454	9 283	(40)
SCI Beynost Invest	1	-	100%	1	1	102	269	19
SCI RSP Invest	1	-	100%	1	1	2 645	5 285	(71)
SCI Rommax 38	32	(97)	100%	253	253	102	194	6
SCI Thonon Invest	1	-	100%	1	1	554	1 483	57

En milliers d'euros

	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable des titres		Chiffre d'affaires 2023	Prêts et av. consentis par la Société	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
SAS Dinvest	10	10 067	100%	9 316	9 316	-	-	1 017
SCI Vitrolinvest	1	-	100%	501	1	(0)	-	(13)
SAS Ville du Bois Invest	10 314	1 329	51%	6 251	6 251	4 539	8 061	(3 709)
Total				137 927	97 878	54 114	155 397	(2 452)
2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu)								
SCI Studio Prod	1	-	50%	3 711	3 711	0	991	(164)
Total				3 711	3 711	0	991	(164)
Total général				141 638	101 589	54 114	156 387	(2 616)

Les capitaux propres s'entendent ici hors capital social et résultat de l'exercice.

6.6 Date des dernières informations financières

À la date du Document d'enregistrement universel, les dernières informations financières sont les comptes annuels de la période close le 31 décembre 2023.