

PATRIMOINE & COMMERCE

**RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUIN 2024**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de Patrimoine et Commerce SCA (ci-après la « **Société** ») et de ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), durant l'exercice commencé le 1^{er} janvier 2023 et clos le 31 décembre 2023, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

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

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

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

Vous prendrez enfin connaissance du Document d'Enregistrement Universel (URD) incluant le rapport financier annuel au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.



Sommaire

I-	Rapport d'activité de la Société et de ses filiales	4
1.	<i>Présentation générale de la Société</i>	4
1.1.	Activité de la Société.....	4
1.2.	Patrimoine immobilier	4
1.3.	Progrès réalisés et difficultés rencontrées.....	5
1.4.	Activité en matière de recherche et développement	5
1.5.	Activité polluante ou à risque et informations relatives aux conséquences de l'activité de la Société et ses filiales sur l'environnement – engagements de la société en faveur de l'économie circulaire].....	5
1.6.	Prise de participation et contrôle	5
1.7.	Cession de participation.....	5
2.	<i>Rapport d'activité de la Société au cours de l'exercice clos</i>	5
2.1.	Opérations sur le capital de la société	5
2.2.	Activité patrimoniale.....	6
2.3.	Activité locative.....	6
2.4.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net	6
3.	<i>Rapport d'activité des Filiales au cours de l'exercice clos</i>	7
3.1.	Organigramme du Groupe	7
3.2.	Présentation et activité des filiales au cours de l'exercice clos	10
4.	<i>Conventions visées aux articles L.226-10 et suivants du code de commerce</i>	18
5.	<i>Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</i>	20
II-	Présentation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos et proposition d'affectation du résultat ...	21
1.	<i>Présentation et commentaires des comptes</i>	21
2.	<i>Présentation et commentaires des comptes consolidés</i>	22
2.1	Bilan simplifié	22
2.2	Compte de résultat simplifié.....	22
2.3	Commentaires sur les résultats consolidés.....	23
3.	<i>Présentation et commentaires des comptes sociaux</i>	25
4.	<i>Proposition d'affectation du résultat</i>	26
5.	<i>Dépenses non déductibles fiscalement</i>	28
6.	<i>Tableau des résultats des cinq derniers exercices</i>	29
III-	Administration et contrôle de la Société	30
1.	<i>Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance</i>	30
1.1	Gérance.....	30
1.2	Associé commandité	30
1.3	Conseil de surveillance.....	30
2.	<i>Mandats des membres du Conseil de surveillance</i>	31
3.	<i>Rémunérations des gérants et des membres du Conseil de surveillance</i>	31
4.	<i>Mandat des commissaires aux comptes</i>	31
5.	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i>	31
IV-	Actionnariat	32
1.	<i>Evolution de l'actionnariat</i>	32
1.1	Répartition du capital.....	32
1.2	Eléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions	34
1.3	Opérations réalisées par les dirigeants et les principaux actionnaires sur leurs titres	34

Déclarations individuelles des dirigeants	34
Déclarations de franchissement de seuils et d'intention	35
1.4 Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions	35
2. <i>Actionnariat salarié</i>	35
3. <i>Contrôle de l'émetteur</i>	35
4. <i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle</i>	35
5. <i>Accord entre actionnaires</i>	35
6. <i>Place de cotation – Evolution du cours de bourse</i>	36
V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques	37
1. <i>Rappel des objectifs assignés au contrôle interne</i>	37
2. <i>Organisation générale des procédures de contrôle interne</i>	37
3. <i>Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière</i>	37
4. <i>Cartographie des risques</i>	39
5. <i>Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires</i>	39
VI- Développement Durable	41
Modèle d'affaires :	41
Impact des activités du Groupe sur l'environnement :	41
2. <i>Les enjeux environnementaux</i>	44
Politique générale en matière environnementale	44
2.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe.....	46
2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe.....	47
2.3 Utilisation durable des ressources	47
Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs	48
2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques	52
2.5 La Protection de la biodiversité	53
3. <i>Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable</i>	54
3.1 Participer au développement territorial, économique et social	54
3.2 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs	55
3.3 Loyauté des pratiques	55
VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir	57
ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales	58

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

1. Présentation générale de la Société

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

1.1. Activité de la Société

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

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

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

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

1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 528 000 m² pour une valeur de 842,8 millions d'euros.

VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23
Actifs en exploitation	825 450
Actifs en cours de construction ⁽¹⁾	15 171
Immeubles de placement	840 621
Actifs en exploitation	2 200
Actifs en cours de construction	-
Actifs destinés à être cédés	2 200
Total	842 821
Actifs en exploitation	827 650
Actifs en cours de construction	15 171
Total	842 821

(1) Correspond au coût des travaux des projets de promotion et de restructuration.

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

1.3. Progrès réalisés et difficultés rencontrées

Les développements ci-après pour la Société et ses filiales précisent, lorsque cela est pertinent, les progrès réalisés et les difficultés rencontrées par la Société et chacune de ses filiales.

1.4. Activité en matière de recherche et développement

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Prise de participation et contrôle

Néant.

1.7. Cession de participation

Néant.

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

2.1. Opérations sur le capital de la société

a) *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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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.

2.2. Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les évènements marquants de l'exercice 2023 ont été les suivants :

a) Acquisitions et projets

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m². La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

b) Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a arbitré deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023, et d'un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023. La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Ces cessions représentent un montant total de 3,3 millions d'euros.

2.3. Activité locative

L'activité locative a été soutenue sur l'exercice avec la signature de 58 baux (32 nouveaux baux et 26 renouvellements), pour un montant total de 4,6 millions d'euros de loyer brut annuel.

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95 % sur la base des loyers, et le taux de recouvrement des loyers à 98%.

2.4. Profil de la dette et évolution de l'endettement net

L'endettement net du Groupe représente 369,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts bancaires	347 726	355 160
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	27 236	34 629
Passifs locatifs	559	642
Intérêts courus	1 772	1 762
Instruments de couverture (juste valeur)	(1 005)	(2 158)
Trésorerie et découverts bancaires	(27 937)	(55 196)
Comptes courants actifs et passifs	(9 166)	(7 252)
Dépôts de garantie ⁽¹⁾	-	-
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	-	3 326
TOTAL	369 184	360 913

(1) Retraitement des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction

Le capital restant dû (y compris 1,8 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2023 s'élevé à 407,3 millions d'euros et se compose ainsi :

- 27,2 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs) ;
- 349,1 millions d'euros d'emprunts (dont 1,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 30,4 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 0,6 million d'euros de passif locatif (location simple).

Les principaux événements 2023 à retenir sont :

- les tirages sur l'acquisition de l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres (+7,3 millions d'euros) et sur le refinancement des actifs de Frouard (+9,0 millions d'euros)

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2023 :

ÉCHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/23

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	385	15 000	15 000	0	0	0	30 385
Emprunts bancaires	57 190	50 674	59 837	25 567	29 373	126 475	349 115
Encours de crédit-bail	7 378	4 304	3 785	2 803	2 669	6 297	27 237
Encours de location simple	94	96	42	43	44	240	558
TOTAL	65 046	70 074	78 665	28 414	32 086	133 010	407 295

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. Par ailleurs, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 122,0 millions d'euros au 31 décembre 2023, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 30,6 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 %, condition remplie au 31 décembre 2023 ;
- 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 2023 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 ;
- 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 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 31 décembre 2023
- enfin, un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 14,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, doit respecter un ratio LTV < 88% en 2023. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2023.

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

3.1. Organigramme du Groupe

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 83 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
 - 76 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;

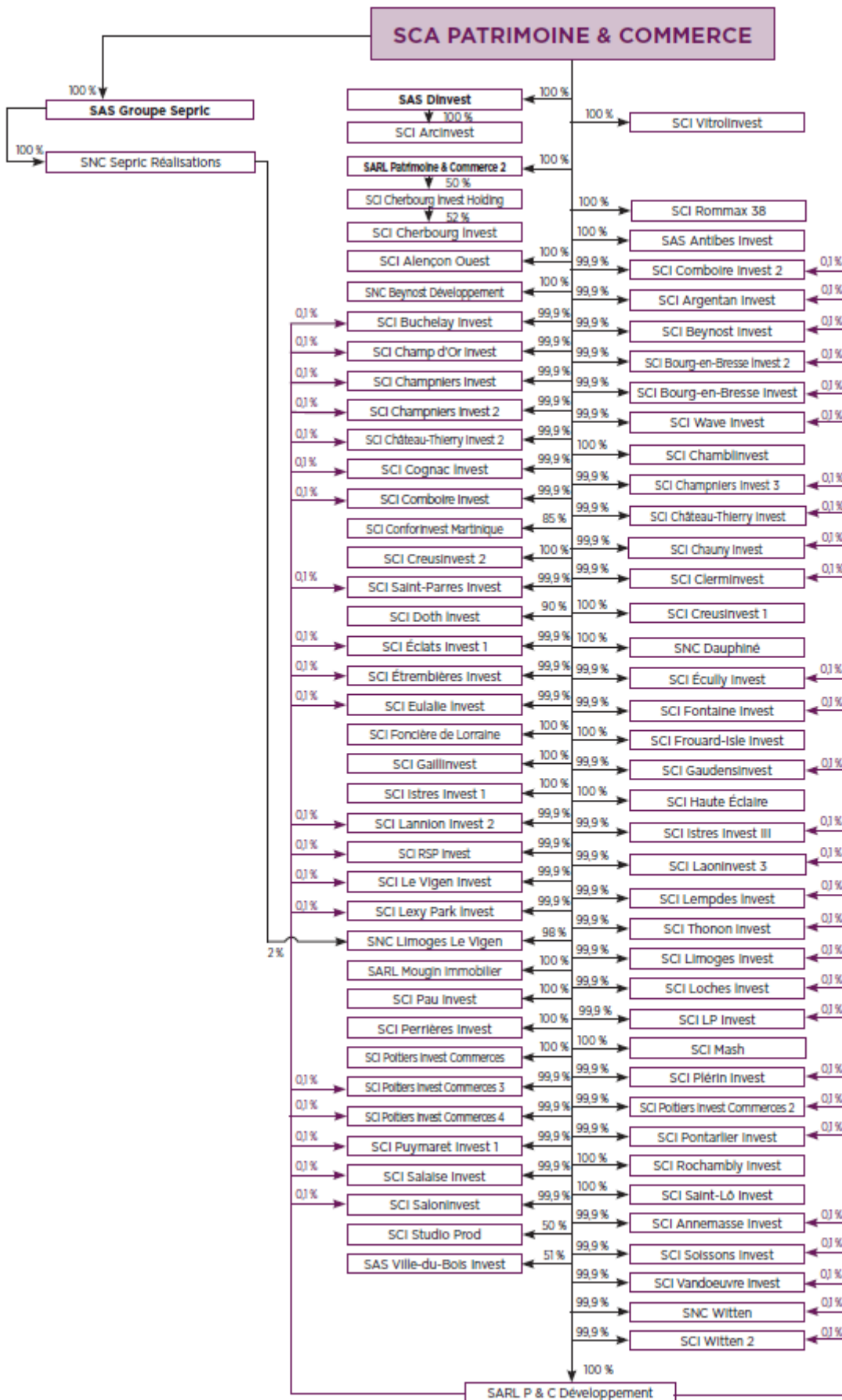
- 5 sous-holdings (Dinvest, P&C Développement, Patrimoine & Commerce 2, Cherbourg Invest Holding et SAS Groupe Sepric) et ;
- 1 société destinée à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations).

Au cours de l'exercice 2023, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Cession par la SARL Aximur à la SCA Patrimoine & Commerce de sa participation à hauteur de 85% dans la SCI Vitrolinvest. La participation de la SCA Patrimoine & Commerce dans la SCI Vitrolinvest passe ainsi de 15% au 31 décembre 2022 à 100% au 31 décembre 2023.
- Transmission universelle de patrimoine des SCI Parigné Invest, Sarreguinvest, Bourgoin Invest, Epagny Invest et de la SARL Aximur au profit de la SCA Patrimoine & Commerce.
- Transmission universelle de patrimoine de la SNC Shopping Etrembières au profit de la SNC Sepric Réalisations

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine & Commerce ainsi que leurs activités sont présentées ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile, leur dernier exercice étant l'exercice clos au 31 décembre 2023.





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

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine et Commerce ainsi que leur activité sont présentées ci-dessous, en annexe leur résultat net et leur chiffre d'affaires.

a) Filiales sous holdings et autres

SAS DINVEST

Dinvest est la société holding contrôlant la SCI Arcinvest. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale. La SAS Dinvest est une filiale à 100 % de Patrimoine & Commerce.

SARL P & C DÉVELOPPEMENT

La SARL P & C Développement a pour principal objet d'assister Patrimoine & Commerce dans ses opérations.

SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2

Patrimoine & Commerce2 est une sous-holding détenant une participation de 50 % dans la SCI Cherbourg Invest Holding détenant elle-même une participation de 52 % dans la SCI Cherbourg Invest détentrice du centre commercial Les Eléis à Cherbourg.

Le capital de la SCI Cherbourg Invest Holding est détenu à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Le solde du capital de la SCI Cherbourg Invest, soit 48 %, est détenu par le groupe Carrefour Property.

Patrimoine & Commerce 2 détient donc un intérêt économique de 26 % dans le centre commercial Les Eléis.

SCI CHERBOURG INVEST HOLDING

Comme indiqué ci-dessus, Cherbourg Invest Holding est la structure détenue à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations en relation avec le centre commercial Les Eléis à Cherbourg, dont elle détient 52 %.

SAS GROUPE SEPRIC

La société SAS Groupe Sepric détient directement 100 % de la société Sepric Réalisations

b) Filiales immobilières

SCI ALENCON OUEST

La société Alençon Ouest, donne en location un retail park de 11 900 m², implanté sur la ZA du Hertré, à l'ouest d'Alençon (61). L'actif est composé de huit lots.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ANNEMASSE INVEST

La société Annemasse Invest donne en location un retail park à Annemasse (74), composé de quatre cellules commerciales sur une superficie totale d'environ 776 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SAS ANTIBES INVEST

La SAS Antibes Invest donne en location une galerie commerciale « La Promenade du Palais des Congrès » de 6 900 m² composée de 19 commerces et d'un parking souterrain de 375 places. La galerie commerciale est située au centre-ville d'Antibes Juan-les-Pins (06).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ARCINVEST

La société Arcinvest donne en location un retail park composé de cinq bâtiments, situé à Arçonnay (72) en périphérie sud d'Alençon (61).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ARGENTAN INVEST

La société Argentan Invest donne en location un retail park de 6 770 m², composé de deux bâtiments, situé à Argentan (61) et implanté au sein de la zone de la Gravelle.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BEYNOST INVEST

La société Beynost Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Beynost (01), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 455 m².

SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT

La société SNC Beynost Développement donne en location des locaux à usage commercial situés à Beynost (01) au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au nord-est de Lyon.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST

La société Bourg-en-Bresse Invest donne en location deux actifs commerciaux situés à Bourg-en-Bresse (01) sur une surface totale de 2027 m².

SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2

La société Bourg-en-Bresse Invest 2 détient un bâtiment commercial situé à Bourg-en-Bresse (01) de 2 100 m², en cours de recommercialisations.

SCI BUCHELAY INVEST

La société Buchelay Invest exploite un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales, représentant une surface totale de 3 583 m², situé à Mantes-la-Jolie (78).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMP D'OR INVEST

La société Champ d'Or Invest donne en location un retail park situé à Champagne-au-Mont-d'Or (69), près de Lyon.

SCI CHAMPNIERS INVEST

La société Champniers Invest exploite un bâtiment de 10 100 m² au sein d'un retail park de 22 000 m² situé à l'entrée nord de l'agglomération d'Angoulême (16), au sein de la ZAC des Montagnes Ouest. L'actif commercial se répartit sur trois bâtiments et comprend plusieurs cellules entre 500 et 2 000 m² ainsi qu'un parking de 747 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAMPNIERS INVEST 2

La société Champniers Invest 2 a été créée en vue d'accueillir la deuxième tranche du programme de Champniers.

SCI CHAMPNIERS INVEST 3

La société Champniers Invest 3 donne en location un ensemble commercial de 2 703 m² de surface de plancher, qui accueille l'enseigne de sport Basic Fit, des services (opticien, coiffeur, laverie automatique) et une enseigne de restauration Eat Salad en RDC et R+1.

SCI CHAMBLINVEST

La société Chamblinvest donne en location quatre locaux commerciaux réunis au sein d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments. L'ensemble est situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ».

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST

La société Château-Thierry Invest donne en location un bâtiment indépendant d'une surface de 1 300 m², situé au sein de la zone commerciale de l'hypermarché E. Leclerc de Château-Thierry (02).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2

La société Château-Thierry Invest 2 donne en location un retail park de 5 583 m² situé à Essômes-sur-Marne (02), composé de huit cellules commerciales entièrement louées à des enseignes nationales et des panneaux d'affichage. Les principales locomotives sont Décathlon et La Grande Récré.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CHAUNY INVEST

La société Chauny Invest donne en location un actif commercial de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02). L'actif composé d'une cellule commerciale est loué à une enseigne de restauration asiatique.

Une promesse de vente a été signée sur cet actif le 16 octobre 2023.

SCI CHERBOURG INVEST

La SCI Cherbourg Invest détient un centre commercial Les Eléis situé au centre-ville de Cherbourg (50) qui regroupe un hypermarché Carrefour de 14 800 m² et 75 boutiques et moyennes surfaces.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CLERMINVEST

La société Clerminvest donne en location un actif commercial de 2 200 m² dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COGNAC INVEST

La SCI Cognac Invest donne en location des cellules commerciales au sein d'un retail park de 8 600 m². Cet actif est situé à Cognac (16) dans la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COMBOIRE INVEST

La société Comboire Invest donne en location un bâtiment commercial de 1 500 m², à Échirolles (38).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI COMBOIRE INVEST 2

La société Comboire Invest 2 donne en location deux actifs commerciaux à Échirolles (38), représentant une surface totale de 3 700 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI CONFORINVEST MARTINIQUE

La SCI Conforinvest Martinique donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial, situé au Lamentin, en Martinique (972), en bordure de la route nationale 1 à environ 8 kilomètres de Fort-de-France.

L'actif a fait l'objet d'une restructuration entre 2021 et 2022, qui a été livrée à ses locataires sur les mois de juillet et août 2022.

SCI CREUSINVEST

La société Creusinvest donne en location des locaux commerciaux d'une surface totale de 3 400 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La galerie commerciale a été rénovée en 2017 et elle compte vingt et une boutiques.

SCI CREUSINVEST 2

La société Creusinvest 2 donne en location des locaux à usage de bureaux d'une surface de 288 m², situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC DAUPHINE

La société Dauphiné possède deux actifs à Grenoble (38) et Échirolles (38), en périphérie de Grenoble.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI DOTH INVEST

La SCI Doth Invest donne en location un immeuble à usage de bureaux de 3 000 m², situé aux Abymes au nord de Pointe-à-Pitre en Guadeloupe (971).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SCI ÉCLATS INVEST 1

La SCI Éclats Invest 1 donne en location un portefeuille composé de 9 cellules commerciales, d'une surface de plancher totale de 7 342 m², réparties sur 6 bâtiments commerciaux distincts, entièrement louées à 9 locataires différents dans le cadre de baux commerciaux.

Les actifs sont répartis à travers la France : à Istres (13) sur deux zones distinctes : quartier Les Craux et ZAC Les Cognets, Champagne-au-Mont-d'Or (69), Frouard (54) et Pau (64).

SCI ÉCULLY INVEST

La SCI Ecully Invest donne en location deux bâtiments indépendants à Ecully (69), dans la banlieue lyonnaise.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ÉTREMBIÈRES INVEST

La société Étrembières Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Étrembières (74), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m². La durée du bail signé est de 12 ans avec une période ferme de 12 ans.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI EULALIE INVEST

La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 200 m², situés sur la commune Sainte-Eulalie (33), au bord de la D911 et l'A10.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI FONCIÈRE DE LORRAINE

La société Foncière de Lorraine possède un actif à Frouard (54).

SCI FONTAINE INVEST

La société Fontaine Invest donne en location un ensemble commercial d'une surface de 11 600 m², situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI FROUARD-ISLE INVEST

La société Frouard-Isle Invest détient un local commercial de 700 m² situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI GAILLINVEST

La société Gaillinvest donne en location des locaux commerciaux de 1 000 m², situés au sein d'une zone commerciale sur la commune de Gaillon (27).

Une promesse de vente a été signée sur cet actif le 16 novembre 2023.

SCI GAUDENS INVEST

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 15 locaux commerciaux, d'une surface de 7 398 m², situé dans la zone commerciale Europa, sur la commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

Une promesse de vente a été signée le 18 juillet 2023 sur une partie de cet actif, à savoir un bâtiment d'une surface d'environ 2 763 m².

SCI HAUTE ÉCLAIRE

La société donne en location deux retail parks sur une superficie globale de 10 180 m², en périphérie d'Alençon (61), à proximité du retail park détenu par la SCI Arcinvest.

SCI ISTRES INVEST I

La société Istres Invest 1 donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial de 8 863 m² situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569. Depuis 2021, Patrimoine et Commerce détient 100% des titres de cette société.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ISTRES INVEST III

La SCI Istres Invest 3 donne en location le retail park « Istromed » de 4 900 m² composé de neuf cellules et d'un parking de 127 places, et un restaurant, situés sur la commune d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LANNION INVEST II

La société Lannion Invest 2 donne en location un bâtiment commercial situé à Lannion (22) d'une surface de 5 184 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LAON INVEST 3

La SCI Laon Invest 3 donne en location un ensemble mixte de 3 774 m² situé au sein de la ZAC de Chambry^{[P]_{SEP}} (02) composé de trois cellules commerciales dont une vacante en cours de commercialisation, d'une station de^{[P]_{SEP}} lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LEMPDES INVEST

La société Lempdes Invest détient un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 200 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LEXY PARK INVEST

La société Lexy Park Invest donne en location un retail park de 11 968 m² situé à Lexy (54) et composé de onze cellules, louées entre autres aux enseignes Brico-Dépôt, Action et Foirfouille.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LE VIGEN INVEST

La société Le Vigen Invest donne en location deux bâtiments indépendants à usage commercial d'une surface totale de 2 500 m², situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LIMOGES INVEST

La société Limoges Invest donne en location un actif commercial à Limoges (87), représentant une surface totale de 1 125 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC LIMOGES LE VIGEN

La société donne en location des locaux à usage commercial situés à Le Vigen (87), représentant une surface totale 1 125 m².

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LOCHES INVEST

La société Loches Invest détient un actif commercial de 6 500 m² situé à Loches (37).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI LP INVEST

La société LP Invest détient un portefeuille composé de huit actifs commerciaux acquis en 2017 et entièrement loués à l'enseigne Leader Price, pour une surface totale de 10 386 m². Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Etape et Chenove), Nord-Ouest (Renazé) ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI MASH

La société Mash donne en location un retail park de 2 405 m² à Saint-Priest (69).

SARL MOUGIN IMMOBILIER

La société Mougin Immobilier possède un actif à Le Vigen (87).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PAU INVEST

La société Pau Invest donne en location deux locaux commerciaux au sein d'un retail park situé en périphérie de Pau (64).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PERRIÈRES INVEST

La société Perrières Invest donne en location quatre locaux commerciaux au sein d'un retail park situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (41), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PLERIN INVEST

La société Plérin Invest donne en location un retail park de 8 509 m², composée 9 cellules, situé à Plérin (22) au sein de la zone commerciale du Chêne Vert.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES

La société Poitiers Invest Commerces donne en location un retail park de dix locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers (86).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2

La société Poitiers Invest Commerces 2 donne en location un retail park de dix locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers (86).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3

La société Poitiers Invest Commerces 3 détient un ensemble commercial de trois cellules représentant une surface totale de 2 355 m² situé à Poitiers (86) et a acquis un retail park de 5 550 m² livré au 2^e semestre 2016.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4

La société Poitiers Invest Commerces 4 donne en location une cellule située à Poitiers (86) et intégralement louée à Stokomani. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PONTARLIER INVEST

La société Pontarlier Invest donne en location un ensemble de cellules totalisant 2 700 m², situé à Pontarlier (25), au sein de la ZAC des Grands Planchants, principale zone commerciale de l'agglomération pontissalienne. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI PUYMARET INVEST

La société Puymaret Invest donne en location un retail park situé dans la ZAC du Moulin à Malemort-sur-Corrèze (19), qui accueille une dizaine d'enseignes de différents secteurs d'activité. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ROCHAMBLY INVEST

La société Rochambly Invest (anciennement Bordinvest Rive Droite) exploite deux actifs immobiliers :

- un local commercial de 1 000 m² au sein d'un retail park situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise » ;
- un bâtiment commercial de 2 100 m², situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au nord-est de la ville de La Rochelle. Le projet intègre un parking en foisonnement de 199 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI ROMMAX 38

La SCI Rommax 38 donne en location une cellule commerciale louée à l'enseigne Yesss Electrique. Cette cellule a été livrée à son preneur en mars 2022.

SCI RSP INVEST

La SCI RSP Invest (anciennement La Roche Invest) donne en location le retail park "Parc Saint-Paul" situé à Saint-Paul-lès-Romans (26), d'une surface d'environ 20 000 m², composé de 33 cellules commerciales. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI SAINT-LÔ INVEST

La société Saint-Lô Invest donne en location un retail park de 7 000 m² situé à Agneaux dans la Manche (50) en périphérie ouest de Saint-Lô. Depuis 2021, Patrimoine et Commerce détient désormais 100% du capital. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI SAINT PARRS INVEST

La SCI Saint Parres Invest (anciennement Decazeville Invest) donne en location un retail park composé de 10 cellules commerciales sur une superficie d'environ 7 500 m², situé à Saint-Parres-aux-Tertres dans l'Aube (10) en périphérie de Troyes. Cet actif a été acquis le 14 avril 2023.

SCI SALAISE INVEST

La société Salaise Invest donne en location, après avoir restructuré le bâtiment en 2019, un retail park de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne (38). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI SALON INVEST

La société Salon Invest donne en location deux cellules commerciales pour une surface globale d'environ 4 450 m² ainsi qu'un parking souterrain d'environ 300 places. Ces cellules sont situées au sein d'un ensemble immobilier commercial, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13). L'actif a fait l'objet d'une cession partielle au cours de l'exercice 2023, portant sur une cellule vacante de 737 m².

SNC SEPRIC RÉALISATIONS

La société exerce une activité de promotion immobilière. Elle développe différents projets principalement à destination de Patrimoine & Commerce.

SCI SOISSONS INVEST

La SCI Soissons Invest donne en location un retail park de 20 702 m² détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02). Il offre un mix d'enseignes attractif dont les principales locomotives sont : But, Darty, Action et Maxi Zoo. Patrimoine & Commerce est propriétaire de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage.

SCI STUDIO PROD

La société Studio Prod détient un immeuble de bureaux, situé à Boulogne-Billancourt (92), au sud-ouest de Paris, en bordure de la Seine et d'un nouveau quartier résidentiel. Il est composé de deux étages de bureaux et un parking souterrain de 90 places.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI THONON INVEST

La société Thonon Invest donne en location un ensemble immobilier constitué de 8 cellules commerciales, pour une surface globale de 2 966 m², situé à Thonon-les-Bains (74).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SCI VANDŒUVRE INVEST

La société Vandœuvre Invest donne en location un local commercial de 900 m² faisant partie d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, situé à Vandœuvre-lès-Nancy (54).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SAS VILLE-DU-BOIS INVEST

La société Ville du Bois Invest donne en location la galerie commerciale du centre commercial de La Ville-du-Bois (91), situé en bordure de la N20, entre la Francilienne et l'A86.

Au cours de l'exercice, la société a pris livraison des travaux de restructuration d'une partie de la galerie commerciale en un retail park composé de 6 cellules commerciales.

SCI VITROLINVEST

La société Vitrolinvest donne en location deux locaux commerciaux faisant partie d'un bâtiment à usage commercial détenu en copropriété. L'ensemble immobilier est situé sur la commune de Vitrolles (13).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2022.

SCI WAVE INVEST

La société Wave Invest donne en location 21 cellules commerciales pour une surface globale de 15 400 m², réparties sur cinq ensembles immobiliers situés à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31).

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

SNC WITTEN

La société Witten donne en location un retail park d'une surface d'environ 14 500 m² sur la commune de Wittenheim (68) dans la première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace. D'une surface de plancher totale de 6 608 m², la première tranche de l'opération livrée en 2019 est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronosofà. La livraison du projet s'est poursuivie en 2021 avec la mise en service d'un bâtiment, puis en 2023 avec la livraison d'un nouveau bâtiment.

Cette opération permet de consolider la présence du Groupe sur la zone où elle possède un actif mitoyen de 12 cellules et d'une surface de 10 407 m².

SCI WITTEN 2

La société Witten 2 donne en location un retail park de 10 407 m² situé à Wittenheim (68), composé de douze cellules implantées au sein de la zone commerciale Wittenheim-Kingersheim.

L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les conventions ci-dessous entrant dans le cadre des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce ont été modifiées et ont donné lieu à la procédure prévue aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du Code de commerce, à savoir :

➤ ***Avenant n°1 à la convention d'assistance conclue entre la Société et la société GROUPE DUVAL en date du 7 septembre 2016.***

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

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

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

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

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1er janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE.

La révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 21 février 2023.

➤ ***Avenant n°1 à la convention d'assistance conclue entre la Société et GROUPE DUVAL le 27 mars 2018***

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

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

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

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

Le conseil de surveillance du 25 juillet 2023 a autorisé la conclusion d'un avenant n°1 à la convention dont l'unique objet est de permettre la révision sur une base annuelle à compter du 1er janvier 2023 du montant de la rémunération précitée en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'établi par l'INSEE.

La révision indexée est apparue justifiée et l'indice ILC a été considéré plus pertinent que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) initialement proposé par Groupe Duval.

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 21 février 2023.

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

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

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

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

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

La grille tarifaire appliquée à la facturation par Groupe Duval de ses prestations est la suivante : Prestation comptable Prestation juridique			
Nombre de locataires / société	Montant / société (En euros)	Type de société	Montant / société (en euros)
Projet	1 500	SCI	1 500
Holding	4 500	SNC	1 500 / 2 000 (si CAC)
< 3	3 000	EURL	2 500
de 3 à 10	5 500	SARL	2 500
de 11 à 25	6 500	SAS	2 500
> 25 (P&C SCA)	20 000	SCA	6 000

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 21 février 2023.

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 21 février 2023.

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 21 février 2023.

D - Conventions de trésorerie entre la Société et ses filiales

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

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

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

E – Contrat de souscription d'obligations entre la Société et Suravenir

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

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

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

Il a été conclu, le 8 septembre 2022, un 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.

Ce réaménagement des conditions d'amortissement est bénéfique pour la Société, ainsi qu'il l'a été exposé au conseil de surveillance du 7 septembre 2022.

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

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

Néant



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

Le présent chapitre a pour objet de vous présenter les comptes consolidés du Groupe et les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2023.

1. Présentation et commentaires des comptes

Présentation

Contexte de l'élaboration de l'information financière

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé au 45 avenue Georges Mandel, Paris (75016), est une Société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B.

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

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a procédé à l'annulation de 173 867 actions acquises dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. A la suite de l'autorisation donnée à la gérance par l'assemblée générale annuelle du 16 juin 2022, le capital social de la société a ainsi été réduit de 152 767 600 € à 151 028 930 € le 6 décembre 2023.

Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine & Commerce s'élève à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions.

Commentaires

Les revenus locatifs de l'exercice se sont élevés à 50,5 millions d'euros. Les revenus locatifs sur l'exercice 2022 étaient d'un montant égal à 47.4 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille est de 7,3% au 31 décembre 2023. Le taux de capitalisation présenté ci-dessous est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits, hors actifs destinés à être cédés :

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Min.	6,1 %	5,8 %
Max	12,3 %	13,9 %
Total	7,3 %	7,0 %

L'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/23	31/12/22
Endettement net retraité ⁽¹⁾	368 624	360 270
dont trésorerie et découverts bancaires	(27 937)	(55 196)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(1 005)	(2 158)
Endettement net hors instruments de couverture	369 629	362 428
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	842 821	823 902
RATIO LOAN TO VALUE	43,9%	44,0 %

(1) Endettement net retraité des passifs locatifs (0,6 million d'euros au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (immeubles de Saint Gaudens, Gaillon et Chauny).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2023 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés et sont commentés dans le Document d'Enregistrement Universel.

Les postes du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2023 sont détaillés dans les notes ci-dessous.

2. Présentation et commentaires des comptes consolidés

2.1 Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22
Immeubles de placement (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	840 621	815 402
Impôts différés actifs et passifs	406	148
Endettement net retraité ⁽²⁾	(369 184)	(360 913)
Autres (net)	(21 130)	(10 601)
Minoritaires	(11 467)	(12 802)
Capitaux propres part du Groupe ⁽³⁾	439 246	431 234
Capitaux propres	450 713	444 036

(1) Immeubles de placement évalués à leur juste valeur.

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

(3) Correspondent à l'Actif Net Réévalué (ANR).

2.2 Compte de résultat simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Revenus locatifs	50 522	47 388	3 134
Charges nettes sur immeubles	(3 859)	(3 213)	(646)
Loyers nets	46 663	44 175	2 488
Charges d'exploitation	(5 904)	(5 678)	(226)
Résultat opérationnel courant	40 759	38 497	2 262
Autres produits et charges opérationnels	64	(714)	779
Variation de juste valeur des immeubles	2 249	14 883	(12 634)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(3 087)	453	(3 540)
Résultat opérationnel	39 985	53 119	(13 133)
Résultat financier	(11 947)	(6 667)	(5 280)
Impôts sur les résultats	145	(340)	485
Résultat net	28 183	46 112	(17 928)
dont part du Groupe	29 029	47 806	(18 776)

2.3 Commentaires sur les résultats consolidés

Revenus locatifs et loyers nets

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

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

Les loyers bruts sont en hausse de 6,7 % sur l'exercice 2023. L'évolution se détaille ainsi :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Loyers bruts ⁽¹⁾	50 524	47 345	3 179
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	(2)	43	(45)
Revenus locatifs	50 522	47 388	3 135
Charges sur immeubles	(14 575)	(12 923)	(1 652)
Refacturation de charges aux locataires	11 050	10 260	790
Charges locatives non refacturables	(3 525)	(2 663)	(862)
Autres charges sur immeubles	(333)	(550)	217
Loyers nets	46 663	44 175	2 489

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
31/12/2022 – 12 mois	47 345	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 559	n.a
Impact des cessions d'actifs	(1 379)	n.a
Impact des restructurations	1 221	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 779	4,2%
31/12/2023 – 12 mois	50 524	6,7%

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2022 et 2023, (ii) l'effet année pleine de la livraison de la restructuration d'un actif en Martinique en 2022, et la livraison de la restructuration de La Ville-du-Bois en 2023 et (iii) une hausse à périmètre constant principalement expliquée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de +4,2% sur la période), et une diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires.

Les « franchises Covid-19 » accordées au cours de l'exercice 2020, pour un montant total de 5,4 millions d'euros, sont étalées sur la durée ferme résiduelle du bail conformément aux normes IFRS, et représentent comptablement une charge de -0,6 million d'euros sur l'exercice 2023.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives s'établit à 76 % (contre 79 % au 31 décembre 2022).

Au cours de l'exercice 2023, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,6 million d'euros (soit environ 1,0 % du quittance).

Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupes) par rapport aux loyers bruts s'élève à 11,3 %, en amélioration par rapport à l'exercice 2022 où il s'établissait à 11,9%.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Honoraires comptables et juridiques	(923)	(839)	(84)
Honoraires divers et services bancaires	(3 094)	(3 123)	29
Charges de personnel	(795)	(784)	(11)
Autres charges, impôts et taxes	(916)	(863)	(53)
Total charges de structure	(5 728)	(5 608)	(120)
<i>Charges de structure en % des loyers bruts</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,9%</i>	

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de +5,9 % pour s'établir à 40,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 et le ratio résultat opérationnel courant comparé aux loyers nets s'établit à 87,3 % (contre 87,1 % en 2022).

Le passage du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel s'élevant à 40,0 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 2,2 millions d'euros, marquée par deux effets principaux agissant en sens inverse : l'évolution positive des indices impactant très favorablement les valeurs locatives (environ +46 m€), et la hausse des taux de capitalisation (+0,3 point, soit environ -40 m€).
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de -3,1 million d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 de l'URD).

Résultat financier

Le résultat financier (charge de 11,9 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 10,8 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (charge de 1,2 millions d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en hausse de 17,5 % passant de 9,9 millions d'euros en 2022 à 11,6 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à la hausse des intérêts : le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,76 % sur l'exercice (contre 2,07 % en 2022).

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 0,8 million d'euros en 2023.

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée au paragraphe ci-avant.

Impôt

Le montant d'impôt s'élève à un produit de +0,1 million d'euro sur l'exercice 2023, constitué :

- d'un impôt différé actif de +0,2 million d'euros et ;
- d'une charge d'impôt courant de - 0,1 million d'euros. Cette charge correspond principalement à de la CVAE.

Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2023 s'élève à un bénéfice net de 28,2 millions d'euros – dont 29,0 millions d'euros pour la part du Groupe.

Résultat net récurrent

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22	Var. vs 31/12/22
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	41 569	39 190	2 380
Coût de l'endettement net retraité ⁽¹⁾	(10 758)	(9 497)	(1 261)
Impôt courant	(116)	(415)	299
Résultat net récurrent	30 695	29 278	1 417
Résultat net récurrent dilué par action	2,03 €	1,93 €	0,10 €

(1) Au 31 décembre 2023, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (-0,8 million d'euros)

3. Présentation et commentaires des comptes sociaux

Commentaires sur les comptes annuels

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

Entre janvier 2021 et décembre 2022, la Société a confié à Kepler Chevreux 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 12ème résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022.

Ainsi, par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23^{ème} 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 de valeur nominale.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros Libellé du compte	A l'ouverture 01/01/23	Affectation résultat	Distribution dividendes	Augmentation	Diminution	Variation		A la clôture
						Dot. / Reprise	Résultat au 31/12/23	
Capital versé	152 768	-	-	-	(1 739)	-	-	151 029
Primes d'émission, apports..	35 720	-	-	-	(1 178)	-	-	34 542
Ecart 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

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 10,4 millions d'euros. Il est composé principalement de la facturation aux locataires des loyers et charges locatives.

Les « charges externes » s'élèvent à 5,6 millions d'euros sur l'exercice.

Le résultat financier s'établit à 5,2 millions d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 22,9 millions d'euros, ils se décomposent principalement en produits sur les filiales pour 21,1 millions d'euros comprenant des dividendes de filiales pour 3,3 millions d'euros ainsi que les remontées de résultat des filiales transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 17,8 millions d'euros. Les charges financières s'élèvent à 17,7 millions d'euros dont les montants principaux sont 4,3 millions d'euros d'intérêts d'emprunts, 5,1 millions d'euros de dotations aux dépréciations et 8,3 millions d'euros pour les remontées de résultat des filiales fiscalement transparentes et les intérêts sur comptes courants.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2023 à 373,2 millions d'euros contre 406,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le bénéfice net au 31 décembre 2023 s'établit à 7,6 millions d'euros contre un bénéfice de 22,8 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 19.6 millions d'euros a été versé au mois de juillet 2023. Pour mémoire, il a été versé un dividende 18,7 millions d'euros au mois de juillet 2022.

Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L.441-14 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons que les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos fournisseurs sont les suivantes :

	Article D. 441.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	Factures non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	17					37	45					74
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)	607 341	24 268	67 655	1 108	29 527	122 559	2 108 636	288 999	11 034	0	993 185	1 293 218
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	9,1%	0,4%	1,0%	0,0%	0,4%	1,8%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)							16,9%	2,3%	0,1%	0,0%	8,0%	10,4%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0						0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser)					

4. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de € 7 610 846,31 augmenté du poste « Report à nouveau » d'un montant de € 1 765 873,96, donnant un total disponible de € 9 376 720,27 (après prise en compte de prélèvements sur les « Autres réserves » et sur la prime d'émission), comme suit :

- A la réserve légale	€ 380 542
Soit 5% du bénéfice de l'exercice	
- Distribution de dividende	€ 20 752 066,72 (*)
Dont :	
- A titre de dividende précipitaire à l'associé commandité :	€ 363 161,17
Soit 1,75 % du dividende mis en distribution.	
- A titre de dividende aux associés commanditaires :	€ 20 388 905,55 (*)
Soit 1,35 € par action	
La somme de € 20 752 066,72 sera prélevée et imputée :	
- en premier lieu sur les bénéfices de l'exercice augmentés du report	€ 8 996 178,27
à nouveau et diminués de la dotation à la réserve légale	
- en deuxième lieu sur le poste « Autres réserves »	€ 3 406 950,81
- en troisième lieu sur le poste « Prime d'émission, de fusion,	
d'apport à hauteur du solde (**), soit	€ 8 348 937,64

(*) Le montant total de la distribution indiqué est calculé sur la base du nombre de 15 102 893 actions composant le capital social au 31 janvier 2024.

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

Consécutivement à cette affectation, le montant de la « prime d'émission, de fusion, d'apport » sur la base de ladite prime telle qu'inscrite dans les comptes au 31 décembre 2023, serait réduit à € 26 193 127,71.

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

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

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

Le montant du dividende prélevé sur le compte « prime d'émission, de fusion et d'apport » (représentant 0,55€ par action) relève du régime fiscal prévu à l'article 112 1° du Code général des impôts.

Ce dividende serait mis en paiement à l'initiative de la gérance le 31 juillet 2024.

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

(en euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Dividende versé aux actionnaires			
Dividende unitaire :	1,25 €	1,25 €	1,30 €
Dividende total :	18.342.570,25 € (1)	18.735.146,30 € (2)	19.635.696,60 € (3)
Dividende versé au commandité :	330.270,25 €	335.819,00 €	353.736,58 €
Total	18.672.840,50 €	19.070.965,30 €	19.989.433,18 €

1. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 199.746 portés en compte report à nouveau.
2. déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 118.704 portés en compte report à nouveau.
3. Déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 224.091 portés en compte report à nouveau.

5. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 prennent en charge des dépenses non admises dans les charges déductibles fiscalement à hauteur de 0 euro.

6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

CAPITAL SOCIAL EN FIN D'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
Capital social	151 029	152 768	150 831	148 339	138 365
Nombre des actions ordinaires existantes	15 102 893	15 276 760	15 083 080	14 833 853	13 836 510
A dividende prioritaire (sans droit de vote)					

Nombre maximales d'actions futures à créer:

- par convention d'obligations
- par exercice de droits de souscription

OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
Chiffre d'affaires hors taxes	10 401	10 713	9 544	9 118	10 602
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	12 142	26 774	23 702	16 568	11 585
Impôts sur les bénéfices		167	(14)	(552)	(53)
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Dotation Amortissement Provisions	4 532	3 832	10 394	12 858	6 343
Résultat net	7 611	22 775	13 323	4 261	5 295
Résultat distribué		19 636	18 735	18 343	17 206

Résultat par action (en euros)

Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	0,80	1,74	1,57	1,15	0,84
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	0,50	1,49	0,88	0,29	0,38
Dividende attribué à chaque action		1,30	1,25	1,25	1,25

EFFECTIF

	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	1	1	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	58	125	159	164	159
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	25	53	68	65	64

III- Administration et contrôle de la Société

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

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

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

1.1 Gérance

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

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

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

1.2 Associé commandité

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

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

1.3 Conseil de surveillance

Composition

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

Christian Louis-Victor (Président), membre indépendant,

Lydia Le Clair,

Eric Ranjard, membre indépendant,

Louis-Victor Duval,

La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot, membre indépendant,

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

La société BMR Holding, représentée par Audrey Chatain, membre indépendant,

Margaux Graff, membre indépendant,

Marie Monnet, membre indépendant,

La société Prédica, représentée par Hugues Grimaldi,

Emmanuel Chabas,

Pierre-André Périssol, membre indépendant,

Aurélié Tristant, membre indépendant,

Axel Bernia, membre indépendant,

La société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart, membre indépendant.

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

2. Mandats des membres du Conseil de surveillance

Les mandats de cinq membres du Conseil expirent à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, étant précisé que les mandats de Marie Monnet et de la société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart seront proposés au renouvellement, tandis que les mandats de Messieurs Eric Ranjard, Pierre-André Périssol et la société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely ne seront pas renouvelés. Il sera également proposé la nomination d'un nouveau membre : Madame Camille Barrois. Les dix autres disposent de mandats expirant pour cinq d'entre eux à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2024 et pour les cinq autres à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2026.

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

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

4. Mandat des commissaires aux comptes

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

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

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société Institut de Gestion et d'Expertise Comptable - IGEC, expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023. Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle de ne pas le renouveler.

5. Honoraires des commissaires aux comptes

Nous vous indiquons que les honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élèvent à 211 000 euros, ils comprennent pour la Société et ses filiales les services autres que la certification des comptes (SACC) suivants :

- L'audit informatique – l'implémentation SAP pour la Société ;
- La validation du format ESEF pour la Société ;
- L'attestation de pointe pour le Groupe Sepric ;

IV- Actionnariat

1. Evolution de l'actionnariat

1.1 Répartition du capital

Le capital au 31 décembre 2023 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations 3	2 440 414	16,16%	2 447 415	9,83%
Duval Participations	1 466 089	9,71%	2 830 536	11,36%
Groupe Duval	275 249	1,82%	529 987	2,13%
Duval Gestion	119 511	0,79%	174 425	0,70%
Pad Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Sioul Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,20%	45 522	0,18%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	2 635	0,01%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 739	0,03%
Eric Duval	17 001	0,11%	17 002	0,07%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Eric Duval"	4 368 183	28,92%	6 072 405	24,38%
Pentagone Holding	821 178	5,44%	1 590 356	6,39%
Eurepa Dev SA	438 644	2,90%	877 288	3,52%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 260 473	8,35%	2 468 946	9,92%
BMR Holding	550 327	3,64%	966 441	3,88%
Bernard Robbe	96 682	0,64%	116 364	0,47%
Marianne Robbe	65 493	0,43%	72 963	0,29%
Sous-total "Famille Robbe"	712 502	4,72%	1 155 768	4,64%
Daytona	1008618	6,68%	1 442 951	5,79%
Sous-total "Famille Graff"	1 008 618	6,68%	1 442 951	5,79%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,26%	3 098 210	12,44%
Suravenir	552 607	3,66%	552 607	2,22%
Predica	3 091 338	20,47%	6 182 676	24,82%
Autres actionnaires et public	2 560 067	16,95%	3 933 467	15,79%
Total	15 102 893	100%	24 907 030	100%

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2023.

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

Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 34 373 actions pour un prix global de 608 578,35 euros, soit à un prix moyen de 17,71 euros ;
- revendu 32 363 actions pour un prix global de 570 691,56 euros, soit à un prix moyen de 17,63 euros ;

A la clôture de l'exercice, 11 577 actions sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 208 452,90 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

Il n'existe aucun instrument financier donnant accès au capital de la Société.

Contrats de rachat d'actions et réduction de capital

La Société a 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^{ème} 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^{ème} 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 de valeur nominale.

En outre, 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^{ème} 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.

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

Déclarations individuelles des dirigeants

Au cours de l'exercice, les dirigeants ont effectué les déclarations, individuelles relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société, suivantes :

- Le 14 mars 2023, Madame Marie-Dominique Duval (épouse d'Éric Duval, Gérant) a acquis 6 468 actions au prix unitaire de 13,87 euros ;
- Le 13 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 11 284 actions de la société au prix unitaire de 16,616 euros ;
- Le 17 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 2 148 actions de la société au prix unitaire de 17,4547 euros ;

- Le 19 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 3 000 actions de la société au prix unitaire moyen de 17,9265 euros dont 2 516 actions au prix unitaire de 17,9255 euros et 484 actions au prix unitaire de 17,9317 euros ;
- Le 20 octobre 2023, Monsieur Éric Duval, Gérant, a acquis 568 actions de la société au prix unitaire de 17,9317 euros ;
- Le 1^{er} décembre 2023, la société Groupe Duval (dont Éric Duval, Gérant, est le président), a acquis 145 actions de la société au prix unitaire de 18,70 euros ;
- Le 4 décembre 2023, la société Groupe Duval (dont Éric Duval, Gérant, est le président), a acquis 120 actions de la société au prix unitaire moyen de 18,8167 euros dont 70 actions au prix unitaire de 18,80 euros et 50 actions au prix unitaire de 18,84 euros.

Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

Au cours de l'exercice, aucune déclaration de franchissement de seuil légale ou statutaire n'a été reçue par la Société.

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

Rien n'est à signaler à ce titre.

2. Actionariat salarié

Au 31 décembre 2023, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société, notamment au titre d'un fonds commun de placement, d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce) ou d'un plan d'actions gratuites (L225-197-1 du code de commerce).

3. Contrôle de l'émetteur

Compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS DUVAL GESTION, contrôlée par M. Eric Duval. En conséquence, en application de l'article L. 233-3 I.4° du Code de commerce, la Société est contrôlée par M. Eric Duval. Par ailleurs, il est précisé que M. Eric Duval détient, indirectement, 24,38 % des droits de vote de la Société à la date d'établissement du présent rapport.

4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

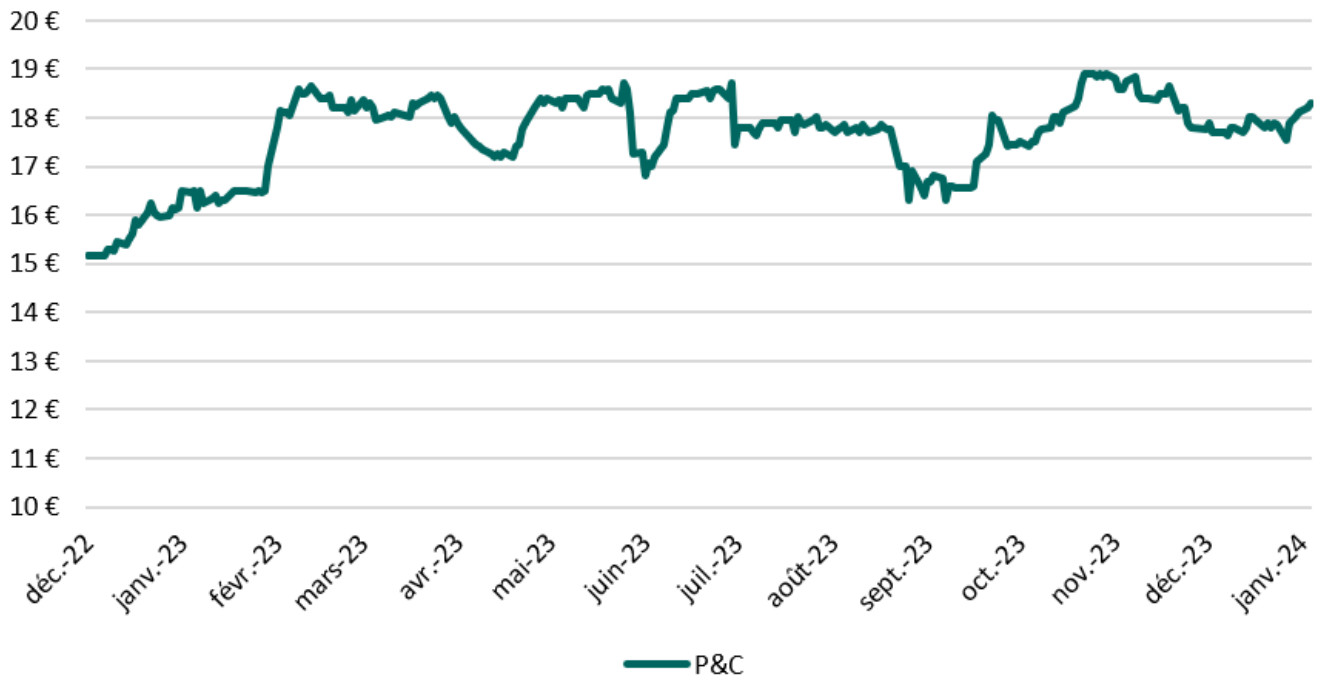
A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

5. Accord entre actionnaires

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

6. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

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



V- Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

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

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

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

Objectifs des autres procédures de contrôle interne

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

Limites inhérentes au système de contrôle interne

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

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

2. Organisation générale des procédures de contrôle interne

La Gérance de la Société est en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

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

Conseil de surveillance – Comité d'audit

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

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

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels et semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- se faire présenter l'évolution du périmètre des sociétés consolidées et recevoir, le cas échéant, toutes explications nécessaires ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la Gérance, la direction financière, l'audit interne ou toute autre personne du management;
- examiner avant leur publication les projets de comptes annuels et intérimaires, de rapport d'activité et de résultat et de tous comptes (y compris prévisionnels) établis pour les besoins d'opérations spécifiques significatives, et des communiqués financiers importants avant leur émission ;
- veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
- être informé annuellement de la stratégie financière et des conditions des principales opérations financières du Groupe.

De plus, le Comité d'audit :

- supervise les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- adresse au Conseil une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation ou le renouvellement est proposé en assemblée Générale ;
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux Comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes
- s'assure du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance qui leurs sont applicables ;
- pré-approuve toute mission confiée aux Commissaires aux Comptes en dehors de l'audit ;
- assure le suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission ;
- Examine chaque année avec les Commissaires aux Comptes les montants des honoraires d'audit versés par la Société et son Groupe aux entités des réseaux auxquels appartiennent les Commissaires aux Comptes, leurs plans d'intervention, les conclusions de ceux-ci et les recommandations et suites qui leur sont données ;
- arbitre, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux Comptes et la Gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le Comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques. Il doit prendre connaissance régulièrement de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements et risques significatifs du Groupe et examiner la politique de maîtrise des risques et les procédures retenues pour évaluer et gérer ces risques.

Gérance

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

Les missions prioritaires de la Gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine et Commerce ;
- d'établir les procédures générales et particulières ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures ;

La Gérance est, relativement au contrôle interne, plus particulièrement chargée :

- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports ;



- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société notamment :
 - par le contrôle de chaque étape de leur production, par le suivi de reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget ;
- de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.) ;
- de superviser la gestion de la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- de superviser son prestataire dans sa préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des simulations et des notes internes relativement aux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.)
- de suivre la conformité de la Société à ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
- d'informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne.

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

4. Cartographie des risques

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

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

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

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

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

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

VI- Développement Durable

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

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

Modèle d'affaires :

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

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

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

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

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

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

Impact des activités du Groupe sur l'environnement :

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

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

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

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

1.1 L'Emploi

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

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

Le groupe emploie désormais un effectif de 6 salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif	31/12/2022			31/12/2023		31/12/2023		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	1	-	1	1	-	2	-	2
40 - 50 ans	2	2	4	1	3	2	-	2
> 50 ans	2	-	2	-	-	2	-	2
Total	5	2	7	2	3	6	0	6
Boulogne-Billancourt (92)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	4	2	6	2	3	5	-	5
Total	5	2	7	2	3	6	0	6

Au cours de l'exercice, 2 embauches ont été effectuées sur le site de Lyon.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en CDI et CDD en 2023 s'élève à 481 398,43 euros. Une augmentation moyenne a été octroyée en 2023 de 2 % (calculée par rapport au salaire de base annuel).

1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Les salariés sont soumis à la durée légale du travail, étant précisé qu'ils travaillent tous à temps plein. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. La durée du travail des salariés non-cadres est de 1607 heures par an. Les salariés cadres sont soumis à une convention de forfait jours de 218 jours par an. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre.

Absentéisme

En 2022 :

Absences	2022 Nombre de jours ouvrés
Absence autorisée payée	3
Absence injustifiée	1
Congé naissance	2
Congé sans solde	5
Maladie	32
Paternité	17
RTT	59
Total général	119

En 2023 :

Absences	2023 Nombre de jours ouvrés
Absence Evènement Familial	2
Maladie	7
RTT	85
Total général	94

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

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

Les activités de la société présentent un faible risque pour la santé et la sécurité des salariés.

Au cours de l'exercice 2023, comme au cours de l'exercice 2022, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

1.4 Relations sociales

Organisation du dialogue social

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

Le bilan et les accords collectifs

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

1.5 La Formation des collaborateurs

Un catalogue de formation est mis à disposition des collaborateurs afin de pouvoir exprimer leurs besoins en formation au moment des entretiens professionnels annuels. Depuis 2022, les salariés ont désormais la possibilité d'accéder en libre accès à des formations e-learning sur différentes thématiques (management, métier, développement personnel, bureautique, langue, ...).

1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations

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

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

Une sensibilisation sur le recours aux EA ESAT ainsi qu'à l'accueil de collaborateurs en situation de handicap est faite chaque année avec la mise en place d'actions en lien avec cette thématique.

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

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

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

2. Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

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

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

Politique générale en matière environnementale

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

Activité Foncière :

En 2022, Patrimoine & Commerce a mis en place un comité RSE qui se réunit une fois par an afin de superviser sa stratégie en matière de RSE. Ce comité est composé de cinq membres dont 4 indépendants et 60% de femmes. Le 5 décembre 2023, le

comité s'est rassemblé afin d'effectuer le bilan des différentes actions RSE mises en place en 2023 et évoquer les perspectives pour l'année 2024.

L'un des enjeux de l'activité du Groupe Patrimoine & Commerce en matière environnementale, et son principal levier d'action en la matière, est l'amélioration de la performance énergétique des locaux dont le Groupe assure la promotion et/ou la location.

En 2023, Patrimoine & Commerce a réalisé un audit énergétique de trois actifs représentatifs de son portefeuille. Ces audits permettent d'identifier des leviers à mettre en place afin d'optimiser et de réduire la consommation énergétique.

Par ailleurs, le 18 octobre 2023, le Groupe a signé la Charte en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires privés, lors d'une cérémonie qui s'est tenue à l'hôtel de Roquelaure, en présence de la ministre de la Transition énergétique, Agnès Pannier-Runacher, ainsi que des acteurs majeurs du secteur. Cette Charte renforce les engagements pris en matière de sobriété énergétique et nous permet de travailler sur des mesures adéquates, dont par exemple, le respect de températures de 19°C en hiver et de 26°C en été, l'amélioration des performances énergétiques des équipements, ainsi qu'une communication accrue auprès des locataires sur les pratiques de sobriété énergétique. Par ailleurs, le Groupe s'engage résolument à surveiller annuellement la mise en œuvre de ces actions et à participer activement au partage d'expérience avec les autres signataires de l'accord.

Les enjeux environnementaux sont également pleinement intégrés aux achats des équipes chargées de la gestion des actifs de la foncière, en privilégiant les matières recyclables, les ampoules LED, mais également dans le choix des prestataires et fournisseurs amenés à intervenir sur les actifs (prestataires locaux pour favoriser la proximité géographique).

Activité Promotion :

SEPRIC Promotion, filiale du Groupe Patrimoine & Commerce en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment, que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, d'un chantier à l'autre, SEPRIC Promotion ajuste ses techniques de construction afin de s'adapter au mieux à l'environnement et au paysage de ses projets.

Ces adaptations ont, par exemple, conduit SEPRIC Promotion à s'engager dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents.

Au-delà de cette démarche, et selon les spécificités de chaque site, SEPRIC Promotion peut s'attarder sur des points plus précis.

En 2023, la rénovation du site de Salaise-sur-Sanne a été initiée autour de trois volets : la végétalisation et arborisation de 30% de la surface des parkings, le déploiement de 8 bornes de recharge électriques et la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur une surface de plus de 2000 m². Le site est en cours de labellisation « Biodiversity Life » récompensant les efforts menés pour la biodiversité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activité de foncière :

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

Activité de promotion :

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

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

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

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

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

2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

SEPRIC Promotion privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

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

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

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

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

2.3 Utilisation durable des ressources

Consommations liées au portefeuille d'actifs

Surfaces de référence des bâtiments

Le portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Patrimoine & Commerce est très diversifié.

L'activité de foncière du Groupe représente une surface totale de bâtiments de plus d'un million de m².

Ce périmètre peut être amené à évoluer régulièrement au cours d'une année en fonction des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs.

Les locaux du Groupe Patrimoine & Commerce hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- Équipements de la maison,
- Équipements de la personne,
- Loisirs-cultures,
- Alimentaire
- Beauté-santé.

Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine, ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2023. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2022 et/ ou 2023.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 8% des locataires interrogés et 9% des surfaces. Ce questionnaire a été envoyé à 586 locataires, représentant un total de près de 485 000 m² sur un patrimoine de plus de 528 000 m². La reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue à partir d'une estimation de consommation moyenne par m² appliquée à la surface totale des bâtiments du périmètre. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

Les consommations d'eau des locataires sont limitées du fait de leurs activités. L'utilisation de l'eau se limite majoritairement à l'entretien et au nettoyage des locaux, et aux sanitaires pour l'usage du personnel travaillant dans les locaux.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'eau, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi lorsque les équipes chargées de relever les compteurs constatent des anomalies elles transmettent l'information immédiatement aux occupants et ou prestataires pour leur permettre d'agir au plus vite, par ailleurs l'équipement en compteurs individuels qui permet un meilleur suivi de la consommation se poursuit sur les sites.

Consommations énergétiques

Patrimoine & Commerce poursuit les efforts entrepris pour réduire sa consommation d' énergie.

Consommations liées au portefeuille d'actif de la foncière

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique, compte tenu notamment de ces réserves est de 17% des locataires interrogés, représentant 15% des surfaces. La consommation totale des actifs immobiliers n'ayant pu être obtenue à la suite de l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du périmètre. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif.

Le questionnaire envoyé portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Les informations de consommations énergétiques sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs immobiliers consomment uniquement de l'électricité. Sans information précise sur les sources d'énergie consommées par chaque actif, les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,58.

Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'énergie, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire.

Ainsi en complément des remplacements des ampoules à iode par des LED, des actions ont été menées plus particulièrement dans nos centres commerciaux, comme :

- les travaux de remplacement de la CTA (Centrale de Traitement d'Air) double flux du centre commercial du Creusot qui permettra des économies d'énergie, ou
- la conclusion d'un contrat pour le centre commercial de Cherbourg avec une société spécialisée dans la gestion optimisée des fluides, qui gère à distance les fluides (gaz et électricité) de façon raisonnée et économe.
- la mise en place d'une programmation GTB (Gestion Technique de Bâtiments) afin de réduire les amplitudes horaires de consommation de fluides tout en jouant sur l'inertie du bâtiment.

Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent notamment de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail-parks, SEPRIC Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), niveau Bon sur plusieurs de ses programmes en cours de développement. Le BREEAM est le standard de certification bâtiment le plus répandu à travers le monde, dans lequel chaque type de bâtiment a son référentiel d'évaluation.

L'organisme BRE - Building Research Establishment - est l'équivalent britannique du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) français. Il s'agit d'une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments, équivalent des référentiels HQE en France ou LEED en Amérique du Nord. La certification BREEAM se décompose en neuf thèmes (Santé & Bien-Etre, Energie, Eau, Transport, Déchets, Matériaux, Etude de site & Ecologie, Pollution, Management), associés chacun à une pondération (en %), auxquels s'ajoute un dixième thème « Innovation » permettant de gagner des points bonus. Ces thèmes sont décomposés en sous-thèmes, dont le respect en tout ou partie permet l'obtention de crédits. La note de chaque thème (en %) est obtenue en divisant le nombre de crédits obtenus par le nombre maximum de crédits disponibles. La somme de ces scores est ensuite faite afin d'obtenir le score final (en %), traduisant un certain niveau de certification : de Non classé (score inférieur à 30) à Exceptionnel (score supérieur à 85).

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

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

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

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

Ainsi, au-delà des questions énergétiques, SEPRIC Promotion choisit d'investir tous les champs du développement durable. SEPRIC Promotion veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion

paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. SEPRIC Promotion insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

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

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

	31/12/2022	31/12/2023
EAU		
Taux de retour en surface	8 %	9 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m ³ /m ² /an	0,2 m ³ /m ² /an
Consommation totale	78 000 m ³	110 000 m ³

Note : Données corrigées des valeurs aberrantes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Périmètre foncière :

L'enquête réalisée auprès des locataires, ainsi que le diagnostic énergétique, ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 95 kWh/m²/an (vs 92 kWh/m²/an en 2022). Cette consommation comprend

tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 50,2 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3 600 tonnes équivalent CO₂.

Afin de réduire l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en location certaines toitures de ses bâtiments afin d'y intégrer des panneaux photovoltaïques. Plus de 6 700 m² de toiture ont ainsi été recouverts, ce qui représente une production annuelle d'électricité estimée à 1 GWh.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents indicateurs ci-dessus :

	31/12/2022	31/12/2023
ELECTRICITE		
Taux de retour en surface	8 %	17 %
Moyenne pondérée de la consommation	92 kWh/m ² /an	95 kWh/m ² /an
Consommation totale énergie finale	47,5 GWh/an	50,2 GWh/an
Emission CO ₂ (1)	3 400 tonnes eq CO ₂	3 600 tonnes eq CO ₂

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

- Périmètre promotion :

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

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

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

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

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

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

En 2023 Sepric a par ailleurs participé à diverses opérations de réhabilitation/valorisation de bâtiments commerciaux,

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



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

En 2023, Patrimoine & Commerce a mené un pilote avec la société Atlante pour le déploiement de bornes de recharges sur une quinzaine de sites. A la suite de ce pilote, un appel d'offres a été lancé pour le déploiement de bornes de recharge sur l'ensemble du parc éligible de Patrimoine et Commerce à court et moyen terme.

d) Une utilisation responsable des sols

Quel que soit le secteur concerné, Patrimoine & Commerce s'engage quand cela est pertinent pour une utilisation durable des sols dans le cadre de ses activités.

Pour les activités de foncière comme celles des services immobiliers, l'utilisation des sols se limite principalement à l'entretien des espaces verts des actifs ou des biens en gestion, et aux surfaces de parkings permettant d'accueillir la clientèle des locataires des actifs, qui ont bien souvent des activités commerciales.

Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, Patrimoine & Commerce favorise, dès que possible, les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales, en moyenne 26 % des surfaces foncières.

2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

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

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

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

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

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

b) Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce sont faiblement impactés par les aléas du changement climatique.

A chaque événement physique qui peut survenir sur un actif de Patrimoine & Commerce, le gestionnaire de l'actif est chargé de mettre en place la sécurisation immédiate du site (évacuation des locataires, clients...) et une déclaration auprès de l'assurance concernée.

Par ailleurs, en 2023, Patrimoine & Commerce a participé à un questionnaire émis par La Banque de France, qui élabore actuellement un "indicateur climat". Ce dispositif évaluera l'exposition des entreprises aux risques climatiques, tout en les encourageant à s'engager sur une trajectoire de décarbonation sectorielle.

En 2023, plus de 500 entreprises ont participé à cette consultation. Patrimoine & Commerce a ainsi contribué au questionnaire en remontant plusieurs informations regroupées autour de trois thématiques : émissions GES et trajectoire de décarbonation, actions mises en œuvre pour la réduction carbone et impacts des risques physiques sur l'activité de Patrimoine et Commerce.

Par ailleurs, SEPRIC Promotion, quant à elle, apporte un soin tout particulier aux choix des essences végétales de ses espaces verts, en privilégiant des essences indigènes et surtout celles nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une meilleure préservation de la ressource en eau.

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

2.5 La Protection de la biodiversité

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

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

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

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

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

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

3.1 Participer au développement territorial, économique et social

a) Favoriser l'emploi local et de développement régional

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

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO2 en raccourcissant aux maximum les trajets domicile/travail de ces salariés.

En effet, le Groupe Patrimoine & Commerce loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Patrimoine & Commerce s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs, mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Patrimoine & Commerce a pour principe de faire appel, le plus largement possible, à des entreprises locales plutôt que de constituer une équipe spécialisée et centralisée qui interviendrait sur l'ensemble de ses actifs.

b) Favoriser le développement des populations riveraines ou locales

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

c) Les parties prenantes

DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Patrimoine & Commerce et ses filiales mettent un point d'honneur à instaurer un dialogue permanent avec les différentes parties prenantes et notamment :

- Les locataires et les fournisseurs liés à ses activités foncières ;
Les riverains des chantiers, les collectivités locales et les prestataires et fournisseurs pour ses activités de promotion ;
Les locataires, utilisateurs des locaux et prestataires pour ses activités de services immobiliers.

Une action de sensibilisation des locataires portant sur les enjeux relatifs au décret tertiaire a également été initiée.

Des actions en partenariat ou en mécénat

Patrimoine & Commerce a poursuivi les partenariats au sein de ses centres commerciaux, tels qu'un partenariat local et associatif avec la mairie et les commerces locaux pour le centre commercial du Creusot (71), ainsi que des partenariats financiers avec l'équipe Proligue de handball de Cherbourg et l'association Toutes pour elles, qui promeut l'entrepreneuriat féminin.

Parallèlement à cette initiative, le centre commercial a adhéré à l'association des commerçants du centre-ville de Cherbourg (50).

Par ailleurs, les centres commerciaux mettent également en place des partenariats avec de nombreuses associations locales et nationales, en leur proposant par exemple de tenir des stands dans la galerie des centres, comme au centre commercial de Cherbourg qui a accueilli, lors d'événements caritatifs, des associations comme le Téléthon, les Restos du Cœur, Cap Sida, la Banque alimentaire ou encore le Relais enfants.

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

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

En 2023, Patrimoine & Commerce a systématisé l'intégration d'une Annexe environnementale dans les nouveaux baux et les renouvellements des baux conclus avec les enseignes locataires. L'Annexe environnementale est une démarche engagée ayant pour objet la transmission d'informations relatives à la consommation énergétique des enseignes locataires afin les sensibiliser à la mesure de leur propre consommation et optimiser la performance environnementale des actifs loués.

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, SEPRIC Promotion intervient en tant que Maître d'Ouvrage initiant le projet immobilier, et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

Au cours de ces diverses étapes, SEPRIC Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte/Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs ... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il a également la charge de la conformité réglementaire du chantier, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l'Inspection du Travail.

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

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

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

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

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

3.3 Loyauté des pratiques

a) Les actions engagées pour prévenir la corruption

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

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

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

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

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

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

Patrimoine & Commerce se mobilise pour la santé et la sécurité de ses collaborateurs, mais également de ses clients, visiteurs, fournisseurs, prestataires, sous-traitants et des riverains.

VII- Evolution prévisible et perspective d'avenir

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

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants :

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

*

* *

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

- Les obligations de conservation des titres pour les dirigeants bénéficiaires d'option de souscription d'achat d'actions,
- Les injonctions ou sanctions prononcées par l'Autorité de la Concurrence à l'encontre de la Société,
- La gestion collective visée à l'article L.225-102 du code de commerce,
- L'aliénation d'actions en vue de la régularisation de participations croisées,
- La mention des succursales existantes,
- Le montant des prêts à moins de trois ans consentis par la Société, à titre accessoire son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant,
- Les informations liées à une installation classée « Seveso seuil haut »,
- Le plan de vigilance mentionné à l'article L. 225-102-4 I du Code de commerce

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

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

*

*

*

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

La Gérance 

ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales

Résultats nets des filiales

Société	Résultat net
ALENCON OUEST	(790 474) €
ANNEMASSE INVEST	89 655 €
ANTIBES INVEST	(1 203 669) €
ARCINVEST	1 071 060 €
ARGENTAN INVEST	81 341 €
BEYNOST DEVELOPPEMENT	722 584 €
BEYNOST INVEST	19 184 €
BOURG EN BRESSE INVEST	21 110 €
BOURG EN BRESSE INVEST 2	(160 776) €
BUHELAY INVEST	(59 750) €
CHAMBLINVEST	408 182 €
CHAMP D'OR INVEST	226 699 €
CHAMPNIERS INVEST	304 609 €
CHAMPNIERS INVEST 2	(198 803) €
CHAMPNIERS INVEST 3	3 214 €
CHATEAU-THIERRY	49 734 €
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	(163 071) €
CHAUNY INVEST	(3 900) €
CHERBOURG INVEST	(11 390 341) €
CHERBOURG INVEST HOLDING	(6 082 951) €
CLERMINVEST	70 130 €
COGNAC INVEST	(90 892) €
COMBOIRE INVEST	72 301 €
COMBOIRE INVEST 2	328 151 €
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 015 458 €
CREUSINVEST	(92 577) €
CREUSINVEST 2	9 454 €
DAUPHINE	78 968 €
DE HAUTE ECLAIRE	86 256 €
DINVEST	1 016 791 €
DOTH INVEST	333 306 €
ECLATS INVEST 1	115 280 €
ECULLY INVEST	(12 235) €
ETREMBIERES INVEST	(178 204) €
EULALIE INVEST	315 192 €
FONCIERE DE LORRAINE	93 558 €
FONTAINE INVEST	(472 779) €
FROUARD-ISLE INVEST	17 787 €

GAILINVEST	(44 966) €
GAUDENSINVEST	(464 494) €
GROUPE SEPRIC	(1 044 100) €
ISTRES INVEST I	746 601 €
ISTRES INVEST III	266 642 €
LANNION INVEST II	61 852 €
LAONINVEST 3	(277 301) €
LE VIGEN INVEST	97 760 €
LEMPDES INVEST	260 858 €
LEXY PARK INVEST	221 769 €
LIMOGES INVEST	6 556 €
LIMOGES LE VIGEN	250 083 €
LOCHES INVEST	62 400 €
LP INVEST	(142 557) €
MASH	272 325 €
MOUGIN IMMOBILIER	72 037 €
P & C DEVELOPPEMENT	(12 298) €
PATRIMOINE ET COMMERCE	7 610 846 €
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	(2 801 997) €
PAU INVEST	174 068 €
PERRIERES INVEST	348 691 €
PLERIN INVEST	134 572 €
POITIERS INVEST CCES 2	2 377 €
POITIERS INVEST CCES 3	142 142 €
POITIERS INVEST CCES 4	25 673 €
POITIERS INVEST COMMERCES	1 470 760 €
PONTARLIER INVEST	87 883 €
PUYMARET INVEST 1	89 200 €
ROCHAMBLY INVEST	35 963 €
ROMMAX 38	5 895 €
RSP INVEST	(71 451) €
SAINT LO INVEST	469 333 €
SAINT PARRIS INVEST	(13 394) €
SALAISE INVEST	(34 829) €
SALONINVEST	(350 346) €
SEPRIC REALISATIONS	79 429 €
SOISSONS INVEST	(40 412) €
STUDIO PROD	(164 097) €
THONON INVEST	57 271 €
VANDOEUVRE	171 954 €
VILLE DU BOIS INVEST	(3 709 011) €
VITROLINVEST	(13 037) €
WAVE INVEST	147 783 €

WITTEN	(684 215) €
WITTEN 2	(494 370) €

Chiffres d'affaires des filiales

Société	Chiffres d'affaires
ALENCON OUEST	1 032 206 €
ANNEMASSE INVEST	246 795 €
ANTIBES INVEST	4 386 597 €
ARCINVEST	1 373 299 €
ARGENTAN INVEST	617 747 €
BEYNOST DEVELOPPEMENT	916 075 €
BEYNOST INVEST	102 340 €
BOURG EN BRESSE INVEST	187 402 €
BOURG EN BRESSE INVEST 2	3 400 €
BOURGOIN INVEST	2 804 €
BUHELAY INVEST	288 710 €
CHAMBLINVEST	590 769 €
CHAMP D'OR INVEST	1 062 796 €
CHAMPNIERS INVEST	1 308 469 €
CHAMPNIERS INVEST 2	320 668 €
CHAMPNIERS INVEST 3	314 883 €
CHATEAU-THIERRY	171 418 €
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	692 610 €
CHAUNY INVEST	74 115 €
CHERBOURG INVEST	4 811 470 €
CHERBOURG INVEST HOLDING	0 €
CLERMINVEST	336 191 €
COGNAC INVEST	756 199 €
COMBOIRE INVEST	302 810 €
COMBOIRE INVEST 2	639 456 €
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 464 760 €
CREUSINVEST	461 622 €
CREUSINVEST 2	49 295 €
DAUPHINE	155 692 €
DE HAUTE ECLAIRE	735 639 €
DINVEST	0 €
DOTH INVEST	0 €
ECLATS INVEST 1	1 251 762 €
ECULLY INVEST	376 682 €
EPAGNY INVEST	(10 092) €
ETREMBIERES INVEST	43 237 €

EULALIE INVEST	1 159 358 €
FONCIERE DE LORRAINE	241 099 €
FONTAINE INVEST	329 209 €
FROUARD-ISLE INVEST	92 607 €
GAILLINVEST	45 841 €
GAUDENSINVEST	179 080 €
GROUPE SEPRIC	109 940 €
ISTRES INVEST I	1 055 756 €
ISTRES INVEST III	803 499 €
LANNION INVEST II	347 220 €
LAONINVEST 3	173 065 €
LE VIGEN INVEST	445 361 €
LEMPDES INVEST	587 353 €
LEXY PARK INVEST	1 405 753 €
LIMOGES INVEST	121 442 €
LIMOGES LE VIGEN	403 447 €
LOCHES INVEST	599 785 €
LP INVEST	835 563 €
MASH	462 748 €
MOUGIN IMMOBILIER	264 523 €
P&C DEVELOPPEMENT	0 €
PATRIMOINE ET COMMERCE	10 400 895 €
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	0 €
PAU INVEST	267 852 €
PERRIERES INVEST	460 041 €
PLERIN INVEST	852 378 €
POITIERS INVEST COMMERCES	1 989 047 €
POITIERS INVEST COMMERCES 2	1 278 421 €
POITIERS INVEST COMMERCES 3	1 036 299 €
POITIERS INVEST COMMERCES 4	258 665 €
PONTARLIER INVEST	395 376 €
PUYMARET INVEST 1	1 163 361 €
ROCHAMBLY INVEST	573 607 €
ROMMAX 38	102 149 €
RSP INVEST	2 644 795 €
SAINT LO INVEST	879 300 €
SAINT PARRES INVEST	649 142 €
SALAISE INVEST	501 609 €
SALONINVEST	1 067 813 €
SEPRIC REALISATIONS	2 527 350 €
SOISSONS INVEST	2 453 503 €
STUDIO PROD	77 €
THONON INVEST	554 132 €

VANDOEUVRE	0 €
VILLE DU BOIS INVEST	4 539 022 €
VITROLINVEST	(496) €
WAVE INVEST	1 750 870 €
WITTEN	1 213 347 €
WITTEN 2	931 142 €