



5 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

5.1 INTRODUCTION	64	5.8 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	81
5.2 ÉTATS FINANCIERS	65	5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement	81
5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif	65	5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles	82
5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif	65	5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence	82
5.2.3 État du résultat global	66	5.8.4 Note 4 Actifs financiers non courants	83
5.2.4 Tableau des flux de trésorerie	67	5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants	83
5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres	68	5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés	83
5.3 NOTES ANNEXES À L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	69	5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation	84
5.3.1 Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	69	5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	84
5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2024	69	5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital	84
5.3.3 Périmètre de consolidation	70	5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières	84
5.4 PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES DU GROUPE	73	5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie	90
5.4.1 Méthodes de consolidation	73	5.8.12 Note 12 : Impôts différés	90
5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	74	5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme	90
5.4.3 Immeubles de placement	74	5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales	90
5.4.4 Immobilisations corporelles	75	5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs	91
5.4.5 Actifs financiers	75	5.8.16 Note 16 : Autres dettes	91
5.4.6 Stocks et encours	76	5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs	91
5.4.7 Clients, comptes rattachés	76	5.8.18 Note 18 : Loyers nets	91
5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	76	5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles	91
5.4.9 Paiement en actions	76	5.8.20 Note 20 : Charges externes	92
5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers	76	5.8.21 Note 21 : Charges de personnel	92
5.4.11 Impôts courants et impôts différés	77	5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation	92
5.4.12 Revenus	77	5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels	92
5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés	78	5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	92
5.5 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	78	5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net	92
5.5.1 Risque de crédit	78	5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers	92
5.5.2 Risque de liquidité	78	5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats	93
5.5.3 Risque de marché	79	5.8.28 Note 28 : Résultat par action	93
5.5.4 Risques climatiques	79	5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan	94
5.6 SEGMENT OPÉRATIONNEL	79	5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées	96
5.7 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	80	5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture	97
5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes	80	5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes	97
5.7.2 Évaluation des immeubles	80		
5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	80	5.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS	98

5.1 Introduction

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé en France au 45 avenue Georges Mandel à Paris (75116), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, se référant au code Middenext, au capital de 159 724 580 euros, divisé en 15 972 458 actions. La maison mère, et tête de groupe de Patrimoine & Commerce, dont le nom est inchangé depuis 2009 est la SCA Patrimoine & Commerce.

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

Au cours de l'exercice, l'assemblée générale a décidé, le 13 juin 2024, d'augmenter le capital de la Société d'un montant de 8 695 650 euros, pour le porter de 151 028 930 euros à 159 724 580 euros par l'émission de 869 565 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune, réservée au Crédit Agricole Centre France, via sa filiale SNC CACF Investissements Fonciers, pour un prix total de souscription de 19 999 995 euros.

Par décision en date du 1^{er} août 2024, la gérance a constaté, conformément aux pouvoirs donnés par l'assemblée générale du 13 juin 2024, la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 8 695 650 euros, portant le capital social de 151 028 930 euros à 159 724 580 euros.

Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine & Commerce s'élève à 159 724 580 euros, divisé en 15 972 458 actions.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 7 février 2025, et présentés pour observations au Conseil de surveillance du 18 février 2025.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2024.

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

5.2 États financiers

5.2.1 État de la situation financière – Bilan actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	883 076	840 621
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	4 686	636
Titres mis en équivalence	3	5 410	5 647
Actifs financiers non courants	4	10 527	1 469
Impôt différé actif	12	427	406
Total des actifs non courants		904 126	848 779
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	5	65	602
Stock et en-cours		14	-
Clients et comptes rattachés	6	24 539	22 288
Autres créances et comptes de régularisation	7	5 237	4 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	18 878	27 937
Total des actifs courants		48 733	55 569
Actifs destinés à être cédés	1	6 250	2 200
Total de l'actif		959 109	906 548

5.2.2 État de la situation financière – Bilan passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES (part du Groupe)			
Capital	9	159 724	151 028
Primes liées au capital	9	37 496	34 541
Réserve légale		4 352	3 972
Réserves consolidées		235 951	220 676
Résultat consolidé de l'exercice		40 965	29 029
Total des capitaux propres (part du Groupe)		478 488	439 246
Intérêts minoritaires		11 043	11 467
Total des capitaux propres	2.5	489 531	450 713
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	341 972	342 248
Dépôts de garantie	11	8 845	8 055
Autres passifs long terme	13	748	2 447
Total des passifs non courants		351 565	352 750
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	84 285	73 388
Dettes fiscales et sociales	14	7 936	5 917
Dettes fournisseurs	15	6 620	7 311
Autres dettes	16	19 172	16 469
Total des passifs courants		118 013	103 085
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	10	-	-
Total du passif		959 109	906 548

5.2.3 État du résultat global

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Revenus locatifs	17	52 691	50 522
Charges locatives refacturées	18	12 528	11 050
Charges sur immeubles	18	(16 051)	(14 576)
Autres charges sur immeubles	19	(95)	(333)
Loyers nets		49 073	46 663
Chiffre d'affaires promotion		3 950	-
Coût des ventes		(2 142)	-
Marge brute immobilière⁽¹⁾		1 808	-
Charges externes et autres taxes	20	(6 031)	(4 933)
Charges de personnel	21	(793)	(795)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(107)	(104)
Autres produits et charges d'exploitation	22	1 126	(72)
Total charges et produits		(5 805)	(5 904)
Résultat opérationnel courant		45 076	40 759
Autres produits et charges opérationnels	23	(1 543)	64
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	24	2 080	2 249
Quote-part des sociétés mises en équivalence		8 437	(3 087)
Résultat opérationnel		54 050	39 985
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1 427	819
Coût de l'endettement financier brut		(13 619)	(11 578)
Coût de l'endettement financier net	25	(12 192)	(10 759)
Autres produits et charges financiers	26	(928)	(1 188)
Impôts sur les résultats	27	(163)	145
Résultat net		40 767	28 183
Intérêts minoritaires		(198)	(846)
Résultat net (part du Groupe)		40 965	29 029
Résultat par action ⁽²⁾	28	2,66	1,91
Résultat dilué par action		2,66	1,91
Résultat net		40 767	28 183
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat global		40 767	28 183
Dont : - part du Groupe		40 965	29 029
- part des intérêts minoritaires		(198)	(846)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 412 792	15 170 184

(1) Marge réalisée sur la revente d'une cellule à Saint-Egrève

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de l'augmentation de capital intervenue le 1^{er} août 2024 (cf. Note 9).

5.2.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		40 767	28 183
Retraitements :			
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(8 437)	3 087
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	327
Dotations nettes aux amortissements et provisions		198	70
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24	(2 080)	(2 249)
Profits/pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	26	800	1 182
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	23	59	(167)
Coût de l'endettement financier net	25	12 192	10 759
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	163	(145)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		43 662	41 047
Impôts versés		(104)	(87)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		444	116
Flux net de trésorerie généré par l'activité		44 002	41 076
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽¹⁾		(14 910)	(19 208)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		2 549	3 310
Variation des prêts et créances financières consentis		(16)	38
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	4	(2 402)	(1 805)
Incidence des variations de périmètre ⁽³⁾		(13 825)	9
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(28 604)	(17 656)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(20 691)	(19 989)
Dividendes versés aux minoritaires		-	-
Augmentation de capital		20 000	-
Augmentation/diminution des actions propres		(1 032)	(1 029)
Souscriptions d'emprunts	10	26 889	16 058
Remboursements d'emprunts	10	(30 902)	(26 059)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	10	-	(757)
Remboursement lié au passif locatif	10	(7 475)	(7 498)
Intérêts financiers nets versés	25	(11 956)	(10 463)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	2.5	-	-
Variations des comptes courants	10	639	(942)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(24 528)	(50 679)
Variation de trésorerie		(9 130)	(27 259)
Trésorerie d'ouverture		27 937	55 196
Trésorerie de clôture		18 807	27 937
Variation de trésorerie		(9 130)	(27 259)

(1) En 2024, principalement l'acquisition d'un actif à Saint Egrève et les investissements dans les actifs de Ville-du-Bois, Wittenheim et Saint-Parres-aux-Tertres.

(2) En 2024, principalement les cessions des immeubles de Chambly, Gaillon, Saint-Gaudens et Renazé.

(3) En 2024, l'acquisition d'un portefeuille de 13 actifs.

5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres*En milliers d'euros*

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/24	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713
Résultat de la période	-	-	-	-	40 965	40 965	(198)	40 767
Affectation résultat	-	-	380	28 649	(29 029)	-	-	-
Dividendes versés	-	(8 349)	-	(12 342)	-	(20 691)	(226)	(20 917)
Augmentation de capital par création de titres	8 696	11 304	-	-	-	20 000	-	20 000
Achat d'actions	-	-	-	(1 032)	-	(1 032)	-	(1 032)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation consolidée au 31/12/24	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légal	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/23	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036
Résultat de la période	-	-	-	-	29 029	29 029	(846)	28 183
Affectation résultat	-	-	1 139	46 667	(47 806)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(19 990)	-	(19 990)	(489)	(20 479)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 739)	(1 178)	-	2 917	-	-	-	-
Achat d'actions	-	-	-	(1 029)	-	(1 029)	-	(1 029)
Autres variations	-	-	-	2	-	2	-	2
Situation consolidée au 31/12/23	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713

5.3 Notes annexes à l'information financière consolidée

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

5.3.1.1 Référentiel comptable

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

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

5.3.1.2 Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 2024. Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 17 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2024 :

- Les amendements à IAS1, IFRS16, IAS7 et IFRS7 sont sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

5.3.2 Événements significatifs au 31 décembre 2024

5.3.2.1 Acquisitions et livraisons

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 12 décembre 2024, d'un portefeuille de 13 actifs. Le portefeuille, représentant une surface de 27 000 m², est constitué de 25 cellules et affiche un taux d'occupation de 100 %.

La société a également acquis, le 27 décembre 2024, un ensemble immobilier à Saint-Egrève (38) pour une superficie totale d'environ 6 100 m², et a continué ses investissements sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 46,8 millions d'euros sur l'exercice 2024.

5.3.2.2 Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce a cédé quatre actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'un actif à Chambly (60), cédé le 25 juillet 2024, d'un actif à Renazé (53), cédé le 22 octobre 2024, d'une cellule à Saint-Gaudens (31) cédée le 30 août 2024 et d'un actif à Gaillon (27) cédé le 7 février 2024. Ces cessions représentent un montant total de 2,4 millions d'euros.

5.3.2.3 Plafonnement de l'indexation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

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

5.3.2.4 Opérations sur le capital de la Société

a) Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la SNC CACF Investissements Foncières, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre France

L'Assemblée générale a décidé, le 13 juin 2024, d'augmenter le capital de la Société d'un montant de 8 695 650 euros, pour le porter de 151 028 930 euros à 159 724 580 euros par l'émission de 869 565 actions nouvelles de la Société de 10 euros de valeur nominale chacune.

Cette augmentation de capital a été réservée au profit de la SNC CACF Investissements Foncières, laquelle avait seule droit à souscrire aux dites 869 565 actions nouvelles.

Le prix de souscription des actions nouvelles a été fixé à 23 euros par action, prime d'émission comprise, soit une prime d'émission de 13 euros par action, représentant un prix total de souscription de 19 999 995 euros.

Par décision en date du 1^{er} août 2024, la gérance a constaté, conformément aux pouvoirs donnés par l'Assemblée générale du 13 juin 2024, la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant de 8 695 650 euros, portant le capital social de 151 028 930 euros à 159 724 580 euros.

Le capital social s'élève donc désormais à 159 724 580 euros, divisé en 15 972 458 actions de 10 euros.

b) Rachat d'actions sur le fondement de programme de rachat d'actions

Il est rappelé que la Société a confié à Kepler Chevreux, le 10 novembre 2023, un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, représentant à date environ 0,40 % du capital de la Société, en vue de les annuler. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et a pris fin le 13 novembre 2024. Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 16^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

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

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

Le 14 novembre 2024, 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 14 novembre 2024 et prendra fin le 14 novembre 2025.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 15^e résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 13 juin 2024, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 13 novembre 2024.

5.3.3 Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2024 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2023, à l'exclusion de la SCI VANDŒUVRE INVEST tupée durant l'exercice, de trois sociétés créées durant l'année (SCI MASSIEUX INVEST, SCI SAINT EGREVE, SCI SAINT-GENIS-POUILLY INVEST) et de treize sociétés acquises (SCI BARENTIN INVEST, SCI BOURGES INVEST 2, SCI EYSINES INVEST, SCI GIEN INVEST, SCI LA PIOLINE INVEST, SCI LAONINVEST 2, SCI MONLUCON INVEST, SCI ORGEBRICE INVEST, SCI PACE INVEST, SCI PLAISIR INVEST, SCI REDON INVEST, SCI W2N, SCI SAINT BRICE INVEST).

Les taux de contrôle sont identiques aux taux d'intérêt.

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/24	% d'intérêt 31/12/23
SCA PATRIMOINE & COMMERCE	395 062 540	Société mère	100,00 %	100,00 %
SCI ALENÇON OUEST	489 103 937	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COMBOIRE INVEST 2	830 322 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ANNEMASSE INVEST	830 344 867	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00 %	26,00 %
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration globale	85,00 %	85,00 %
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration globale	100,00 %	100,00 %

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/24	% d'intérêt 31/12/23
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration globale	90,00 %	90,00 %
SCI ÉCLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉCULLY INVEST	814 089 959	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ÉTREMBIÈRES INVEST	847 915 394	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONCIÈRE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI HAUTE ÉCLAIRE	428 197 156	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALAISE INVEST	829 834 860	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI MASH	424 496 123	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL P&C DÉVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2	501 464 770	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PERRIÈRES INVEST	432 144 459	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PLÉRIN INVEST	822 646 477	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4	837 663 681	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI ROMMAX 38	801 526 468	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI RSP INVEST	383 602 778	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT-LÔ INVEST	480 310 630	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SAINT PARRES INVEST	827 485 129	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00 %	50,00 %
SCI THONON INVEST	901 922 328	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI VANDŒUVRE INVEST	752 631 069	Intégration globale	-	100,00 %
SAS VILLE-DU-BOIS INVEST	538 372 145	Intégration globale	51,00 %	51,00 %
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WAVE INVEST	832 026 934	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration globale	100,00 %	100,00 %
SCI BARENTIN INVEST	887 863 116	Intégration globale	100,00 %	-
SCI BOURGES INVEST 2	830 742 284	Intégration globale	100,00 %	-

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/24	% d'intérêt 31/12/23
SCI EYSINES INVEST	491 036 943	Intégration globale	100,00 %	-
SCI GIEN INVEST	821 256 237	Intégration globale	100,00 %	-
SCI LA PIOLINE INVEST	514 685 833	Intégration globale	100,00 %	-
SCI LAONINVEST 2	501 408 025	Intégration globale	100,00 %	-
SCI MASSIEUX INVEST	933 455 693	Intégration globale	100,00 %	-
SCI MONTLUCON INVEST	882 373 624	Intégration globale	100,00 %	-
SCI ORGEBRICE INVEST	887 860 302	Intégration globale	100,00 %	-
SCI PACE INVEST	822 486 684	Intégration globale	100,00 %	-
SCI PLAISIR INVEST	807 853 254	Intégration globale	100,00 %	-
SCI REDON INVEST	829 073 451	Intégration globale	100,00 %	-
SCI SAINT BRICE INVEST	889 919 031	Intégration globale	100,00 %	-
SCI SAINT-EGREVE INVEST	930 564 182	Intégration globale	100,00 %	-
SCI SAINT-GENIS-POUILLY INVEST	984 205 716	Intégration globale	100,00 %	-
SCI W2N	490 824 976	Intégration globale	100,00 %	-

5.4 Principales méthodes comptables du Groupe

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

5.4.1 Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

5.4.1.1 Entités contrôlées exclusivement

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

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

5.4.1.2 Entités contrôlées conjointement

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

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

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

5.4.1.3 Entités sous influence notable

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

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

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

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

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

5.4.2 Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

5.4.2.1 Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2.2 Acquisition d'actifs

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

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

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

5.4.3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Le Groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels. L'expert utilise la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le Groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de Gérance, dépenses de travaux courants...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux. À titre de recoupement, l'expert utilise sur certains actifs la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

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

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

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

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.

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

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

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

Contrats de location

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

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

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

5.4.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

5.4.5 Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

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

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

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

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

5.4.5.2 Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances financières

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

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

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

Ville d'Antibes contrôlant le prix, les bénéficiaires et la nature des services fournis par Antibes Invest.

Le montant total des créances escomptées s'élève à 23,4 millions d'euros, tandis que le loyer décomptabilisé est de 1,3 million d'euros par an. L'impact sur le compte de résultat est nul, car les créances sont égales aux dettes financières.

5.4.6 Stocks et encours

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

5.4.7 Clients, comptes rattachés

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

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

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

5.4.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

5.4.9 Paiement en actions

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

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

Au 31 décembre 2024, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

5.4.10 Emprunts et autres passifs financiers

5.4.10.1 Emprunts

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

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

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

5.4.10.2 Instruments de couverture

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

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

5.4.10.3 Passif locatif

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

5.4.11 Impôts courants et impôts différés

5.4.11.1 Régime fiscal de groupe

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

L'option de la Société pour le régime fiscal SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permet de bénéficier d'une exemption de l'impôt sur les sociétés pour la partie de ses actifs immobiliers répondant aux critères requis par ce régime SIIC, notamment, quant à l'actionnariat et au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits (95 % des revenus locatifs nets, 70 % des plus-values nettes réalisées sur la cession d'immeubles et 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime SIIC). Au niveau de la Société Mère, le résultat SIIC est déterminé en répartissant d'une part les revenus par secteur (revenus locatifs, dividendes, plus-values de cessions) et d'autre part les charges « mixtes » (non affectables directement à un secteur) à l'aide d'un ratio d'imputation, afin d'arriver à un bénéfice par secteur.

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

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

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

5.4.11.2 Imposition différée

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

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

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

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

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

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

5.4.12 Revenus

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

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

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

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

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

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

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

5.4.12.1 Autres produits et charges opérationnels

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

5.4.13 Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5.5 Gestion des risques financiers

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

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

5.5.1 Risque de crédit

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

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,7 % des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2024).

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

5.5.2 Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. La poursuite de l'arbitrage d'actifs non stratégiques ou le refinancement d'un ou plusieurs actifs permettront de faire face aux échéances de financement. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 50,3 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 74,9 millions d'euros de capital.

5.5.3 Risque de marché

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

5.5.3.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT AU 31 DÉCEMBRE 2024

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	283 989	132 516	416 505

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 38,9 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.5.

Au 31 décembre 2024, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 93,6 millions d'euros représentant 22,5 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2024, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,9 million d'euros sur un an.

5.5.3.2 Risque de change

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

5.5.4 Risques climatiques

Dans le cadre de sa politique liée au développement durable, le groupe s'est assuré de la concordance entre celle-ci et la principale estimation de clôture : la valorisation des immeubles de placement (IAS 40).

Il en ressort à ce jour que le groupe est confronté à des risques physiques. Il s'agit notamment de conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les canicules, les incendies ou les sécheresses. Une revue exhaustive de la situation de nos actifs au regard des risques physiques est en cours. À ce stade, aucun actif particulier ne nécessite un traitement spécifique.

Par ailleurs, au regard des obligations ESG en vigueur (transition vers une économie durable et bas carbone) et des enjeux climatiques, les experts externes ont pu s'assurer de la pertinence des valorisations retenues par le groupe, en s'appuyant sur les informations actuelles du marché et les transactions récentes portant sur des biens ayant des caractéristiques ESG considérées comme proches ou similaires à celles des actifs détenus par le groupe.

Ainsi, l'impact du changement climatique n'a pas eu d'effet notable sur les jugements et la principale estimation comptable utilisés pour l'établissement des états financiers.

5.6 Segment opérationnel

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

5.7 Estimations et jugements comptables déterminants

5.7.1 Estimations et hypothèses comptables déterminantes

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

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

5.7.2 Évaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2024 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

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

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

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
min.	6,4 %	6,1 %
max.	12,3 %	12,3 %
Total	7,6 %	7,3 %

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

L'évaluation des immeubles de placement repose principalement sur deux hypothèses clés : le taux de capitalisation et les loyers bruts annualisés. La sensibilité à ces deux hypothèses est présentée ci-dessous :

- Une baisse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 29,7 millions d'euros. Une hausse de 25 bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 27,8 millions d'euros.
- Une baisse de 1 % des loyers entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 8,7 millions d'euros.

5.7.3 Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

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

5.8.1 Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/24	840 621
Acquisitions ⁽¹⁾	11 858
Cessions ⁽²⁾	(2 377)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(4 050)
Variation de périmètre ⁽⁴⁾	34 944
Effet juste valeur (résultat)	2 080
Solde net au 31/12/24	883 076

(1) Dont 8,6 millions d'euros pour l'acquisition d'un actif à Saint Egrève et 3,2 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation.

(2) Cessions d'actifs à Gaillon, Saint-Gaudens, Chambly et Renazé.

(3) Immeuble à Limoges Le Vigen. L'immeuble de Chauny a été réintégré en immeuble de placement.

(4) Acquisition le 12 décembre 2024 d'un portefeuille de 13 actifs représentant 27 000 m².

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	815 402
Acquisitions ⁽¹⁾	19 377
Cessions ⁽²⁾	(477)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	4 070
Effet juste valeur (résultat)	2 249
Solde net au 31/12/23	840 621

1) Dont 7,1 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation ainsi que la restructuration de Ville-du-Bois et 12,2 millions d'euros d'acquisitions (actifs de Saint-Parres-aux-Tertres et Wittenheim).

(2) Terrain à Lempdes.

(3) Immeubles à Saint Gaudens, Chauny et Gaillon.

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 16,1 millions d'euros sur l'exercice 2024 (contre 15,2 millions d'euros sur 2023).

La variation de la juste valeur des immeubles de placement, en résultat, est marquée par l'évolution positive des indices impactant très favorablement les valeurs locatives, absorbée en très large partie par la hausse des taux de capitalisation (+ 0,3 point).

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/24	2 200
Cessions ⁽¹⁾	(500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	5 200
Reclassement en immeubles de placement ⁽³⁾	(650)
Solde net au 31/12/24	6 250

(1) Immeuble à Gaillon.

(2) Immeuble à Limoges Le Vigen.

(3) Immeuble à Chauny.

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	8 500
Cessions ⁽¹⁾	(2 230)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	(4 070)
Solde net au 31/12/23	2 200

(1) Immeubles de Salon Invest et Vandoeuvre Invest.

(2) Immeubles Ecully, Saint Gaudens, Chauny et Gaillon.

5.8.2 Note 2 : Immobilisations corporelles*En milliers d'euros*

	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/ droit d'utilisation	Amortissement/ autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/24	962	300	4	(416)	(214)	636
Augmentations	4 149	-	-	-	-	4 149
Reclassement	-	4	(4)	-	-	-
Réévaluations	7	-	-	-	-	7
Amortissements	-	-	-	(99)	(7)	(106)
Solde net au 31/12/24	5 118	304	0	(515)	(221)	4 686

En milliers d'euros

	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement/ droit d'utilisation	Amortissement/ autres immobilisations	Total
Solde au 01/01/23	953	296	4	(320)	(207)	726
Augmentations	-	-	4	-	-	4
Reclassement	-	4	(4)	-	-	-
Réévaluations	9	-	-	-	-	9
Amortissements	-	-	-	(96)	(7)	(103)
Solde net au 31/12/23	962	300	4	(416)	(214)	636

5.8.3 Note 3 : Titres mis en équivalence

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

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

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

En milliers d'euros

	31/12/24	31/12/23
Actifs non courants	44 923	47 714
Actifs courants	3 551	4 352
Total actifs	48 474	52 066
Capitaux propres	(41 495)	(56 068)
Passifs non courants	56 219	94 933
Passifs courants	33 750	13 201
Total passifs	48 474	52 066
Loyers nets	2 073	2 681
Variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers	(3 215)	(5 132)
Résultat net	14 008	(8 883)
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	8 437	(3 087)

5.8.4 Note 4 Actifs financiers non courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/24	34	17 578	(16 588)	445	1 469
Augmentations	1	2 756	-	-	2 757
Variation de périmètre	16	-	-	-	16
Diminutions	-	(354)	-	-	(354)
Autres variations non cash	-	(81)	6 967	-	6 886
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(247)	(247)
Solde au 31/12/24	51	19 899	(9 621)	198	10 527

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/23	36	15 703	(15 040)	2 158	2 857
Augmentations	1	1 805	-	-	1 806
Diminutions	(3)	-	-	-	(3)
Reclassements	-	70	-	(536)	(466)
Autres variations non cash	-	-	(1 548)	-	(1 548)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(1 177)	(1 177)
Solde au 31/12/23	34	17 578	(16 588)	445	1 469

5.8.5 Note 5 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/24	42	-	560	602
Variation cash	-	-	-	-
Variation des actions propres	15	-	-	15
Autres variations non cash	-	-	-	-
effet juste valeur (résultat)	-	-	(552)	(552)
Solde au 31/12/24	57	-	8	65

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/23	78	70	28	176
Variation cash	-	-	-	-
Variation des actions propres	(36)	-	-	(36)
Reclassement	-	(70)	536	466
Autres variations non cash	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	(4)	(4)
Solde au 31/12/23	42	-	560	602

5.8.6 Note 6 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Brut	29 072	26 895
dont non échu	20 835	19 419
dont - 3 mois	1 435	1 205
dont 3 à 6 mois	412	455
dont 6 à 9 mois	120	324
dont + de 9 mois	6 270	5 492
Provisions	(4 533)	(4 607)
dont - 3 mois	(57)	(93)
dont 3 à 6 mois	(139)	(124)
dont 6 à 9 mois	(64)	(159)
dont + de 9 mois	(4 273)	(4 231)
Total net	24 539	22 288

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 0,6 %.

5.8.7 Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Avances et acomptes versés	542	1 254
Personnel et comptes rattachés	12	55
Créances fiscales	1 738	1 257
TVA sur immobilisations	1 136	1 201
Fournisseurs débiteurs	414	366
Charges constatées d'avance	818	569
Autres créances	577	40
Total valeur brute	5 237	4 742
Provisions sur autres créances	-	-
Total net des autres créances	5 237	4 742

5.8.8 Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Disponibilités	18 878	27 937
Trésorerie et équivalents (actifs)	18 878	27 937
Concours bancaires courants	(71)	-
Total (net actif/passif)	18 807	27 937

5.8.9 Note 9 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/22	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 487
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 06/12/2023	(173 867)	-	(1 739)	(1 178)	(2 917)
Solde au 31/12/23	15 102 893	10,00	151 028	34 541	185 570
Distribution de dividendes	-	-	-	(8 349)	(8 349)
Augmentation de capital	869 565	-	8 696	11 304	20 000
Solde au 31/12/24	15 972 458	10,00	159 724	37 496	197 220

5.8.10 Note 10 : Emprunts et dettes financières**5.8.10.1 Emprunts et dettes financières non courants - Variation par nature**

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/24	30 000	291 923	19 859	466	342 248
Variations « cash »					
Augmentations ⁽¹⁾	-	26 889	-	-	26 889
Diminutions	-	-	-	-	-
Variations « non cash »					
Augmentations	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	3	3
Variation de périmètre ⁽²⁾	-	8 910	6 942	4 062	19 914
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
Reclassement courant/non courant	(15 000)	(26 874)	(5 105)	(103)	(47 082)
Solde au 31/12/24	15 000	300 848	21 696	4 428	341 972

(1) Correspond principalement aux financements sur Saint Egrève, Château Thierry, Eulalie et Puymaret.

(2) Correspond à l'acquisition d'un portefeuille de 13 actifs

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Total dettes financières non courantes
<i>En milliers d'euros</i>						
	Solde au 01/01/23	30 000	330 005	28 243	554	388 802
Variations « cash »	Augmentations ⁽¹⁾	-	16 058	-	-	16 058
	Diminutions	-	-	-	-	-
	Augmentations	-	-	-	-	-
	Juste valeur	-	-	-	6	6
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	3 007	-	-	3 007
	Reclassement courant/non courant	-	(57 147)	(8 384)	(94)	(65 625)
	Solde au 31/12/23	30 000	291 923	19 859	466	342 248

(1) Correspond principalement aux financements sur Frouard et Saint-Parres-aux-Tertres.

5.8.10.2 Emprunts et dettes financières courants - Variation par nature

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières courantes
<i>En milliers d'euros</i>								
	Solde au 01/01/24	385	57 191	7 377	94	-	8 341	73 388
Variations « cash »	Augmentations	1	-	-	-	-	639	640
	Diminutions	-	(30 902)	(7 378)	(97)	-	-	(38 377)
	Augmentations	-	263	-	-	38	365	666
	Diminutions	-	(166)	(146)	-	-	-	(312)
	Juste valeur	-	-	-	3	-	-	3
Variations « non cash »	Variation de périmètre	-	1 075	-	87	33	-	1 195
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant/non courant	15 000	26 874	5 105	103	-	-	47 082
	Solde au 31/12/24	15 386	54 335	4 958	190	71	9 345	84 285

		Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières courantes
<i>En milliers d'euros</i>								
	Solde au 01/01/23	386	26 530	6 386	89	12	8 521	41 924
Variations « cash »	Augmentations	-	-	-	-	-	-	-
	Diminutions	-	(26 059)	(7 393)	(105)	(12)	(942)	(34 511)
	Augmentations	-	119	-	12	-	762	893
	Diminutions	(1)	(108)	-	-	-	-	(109)
	Juste valeur	-	-	-	4	-	-	4
Variations « non cash »	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(438)	-	-	-	-	(438)
	Reclassement courant/non courant	-	57 147	8 384	94	-	-	65 625
	Solde au 31/12/23	385	57 191	7 377	94	-	8 341	73 388

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

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>							
Solde au 01/01/24	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636
Variations « cash »							
Augmentations	1	26 889	-	-	-	639	27 529
Diminutions	-	(30 902)	(7 378)	(97)	-	-	(38 377)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »							
Augmentations	-	263	-	-	38	365	666
Diminutions	-	(166)	(146)	-	-	-	(312)
Juste valeur	-	-	-	6	-	-	6
Variation de périmètre	-	9 985	6 942	4 149	33	-	21 109
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/24	30 386	355 183	26 654	4 618	71	9 345	426 257

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>							
Solde au 01/01/23	30 386	356 535	34 629	643	12	8 521	430 726
Variations « cash »							
Augmentations	-	16 058	-	-	-	-	16 058
Diminutions	-	(26 059)	(7 393)	(105)	(12)	(942)	(34 511)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variations « non cash »							
Augmentations	-	119	-	12	-	762	893
Diminutions	(1)	(108)	-	-	-	-	(109)
Juste valeur	-	-	-	10	-	-	10
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 569	-	-	-	-	2 569
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/23	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636

5.8.10.4 Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/24	-
Augmentations	-
Diminutions	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-
Solde net au 31/12/24	-

En milliers d'euros

	Variation
Solde net au 01/01/23	3 326
Augmentations	-
Diminutions	(757)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	(2 569)
Solde net au 31/12/23	-

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

5.8.10.5 Instruments financiers

Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/24	Montant CRD couvert	CRD au 31/12/24	CRD au 31/12/23	Taux de référence
CAP	01/09/22	01/09/22	28/06/24	29 822	29 822	29 822	30 622	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	2 241	2 241	2 344	3 240	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	2 329	0	0	2 899	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	2 521	2 521	11 147	12 240	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	1 167	1 167	1 180	1 299	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	832	0	0	0	E1M
Total				38 912	35 751	44 493	50 300	

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

La variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en 2024 est une charge de 0,8 million d'euros (contre une charge de 1,2 millions d'euros en 2023).

5.8.10.6 Hiérarchisation de la juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Au 31/12/24

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	10 329	-	-	198	-	10 527
Total actifs financiers non courants		10 329	-	-	198	-	10 527
Actifs financiers	6	57	-	-	8	-	65
Clients et comptes rattachés	7	24 539	-	-	-	-	24 539
Autres créances et comptes de régularisation	8	5 237	-	-	-	-	5 237
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	18 878	-	-	-	-	18 878
Total actifs financiers courants		48 711	-	-	8	-	48 719
Total actif		59 040	-	-	206	-	59 246
Emprunts et dettes financières	11.1	-	341 972	-	-	-	341 972
Dépôts de garantie	12	-	8 845	-	-	-	8 845
Total passifs non courants		-	350 817	-	-	-	350 817
Emprunts et dettes financières	11.2	-	84 285	-	-	-	84 285
Dettes fournisseurs	16	-	6 620	-	-	-	6 620
Autres dettes	17	-	19 172	-	-	-	19 172
Total passifs courants		-	110 077	-	-	-	110 077
Total passif		-	460 894	-	-	-	460 894

Au 31/12/23

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	1 024	-	-	445	-	1 469
Total actifs financiers non courants		1 024	-	-	445	-	1 469
Actifs financiers	6	42	-	-	560	-	602
Clients et comptes rattachés	7	22 288	-	-	-	-	22 288
Autres créances et comptes de régularisation	8	4 742	-	-	-	-	4 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	27 937	-	-	-	-	27 937
Total actifs financiers courants		55 009	-	-	560	-	55 569
Total actif		56 033	-	-	1 005	-	57 038
Emprunts et dettes financières	11.1	-	342 248	-	-	-	342 248
Dépôts de garantie	12	-	8 055	-	-	-	8 055
Total passifs non courants		-	350 303	-	-	-	350 303
Emprunts et dettes financières	11.2	-	73 388	-	-	-	73 388
Dettes fournisseurs	16	-	7 311	-	-	-	7 311
Autres dettes	17	-	16 469	-	-	-	16 469
Total passifs courants		-	97 168	-	-	-	97 168
Total passif		-	447 471	-	-	-	447 471

5.8.10.7 Échéances des emprunts obligataires, bancaires et des passifs locatifs

En milliers d'euros	31/12/24
Entre 0 et 1 an	74 871
Entre 1 et 5 ans	206 477
À plus de 5 ans	135 497
Total	416 845
dont	
31/12/25	74 871
31/12/26	81 891
31/12/27	59 336
31/12/28	34 370
31/12/29	30 880
Après le 31/12/29	135 497
Total	416 845

En milliers d'euros	31/12/23
Entre 0 et 1 an	65 047
Entre 1 et 5 ans	209 238
À plus de 5 ans	133 010
Total	407 295
dont	
31/12/24	65 047
31/12/25	70 074
31/12/26	78 665
31/12/27	28 414
31/12/28	32 085
Après le 31/12/28	133 010
Total	407 295

5.8.10.8 Endettement net

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	353 677	347 726
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	26 654	27 236
Passifs locatifs	4 618	560
Intérêts courus sur emprunts	1 892	1 773
Instruments de couverture	-	-
Découverts bancaires	71	-
Comptes courants passifs financiers	9 345	8 341
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-
Total des dettes financières	426 257	415 636
Trésorerie active	18 878	27 937
Instruments financiers actifs	206	1 005
Comptes courants actifs financiers	19 899	17 578
Total de l'endettement net	387 274	369 116
Dépôts de garantie	-	-
Total de l'endettement net retraité	387 274	369 116

5.8.11 Note 11 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/24	8 055
Augmentations	564
Diminutions	(204)
Variation de périmètre	430
Solde au 31/12/24	8 845

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/23	7 650
Augmentations	624
Diminutions	(219)
Solde au 31/12/23	8 055

5.8.12 Note 12 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/24	Résultat	Autres	31/12/24
Déficits reportables activés	421	15	-	436
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(15)	7	-	(8)
Autres retraitements	-	(1)	-	(1)
Total des impôts différés	406	21	-	427
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	406	21	-	427

En milliers d'euros	01/01/23	Résultat	Autres	31/12/23
Déficits reportables activés	196	225	-	421
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-	-	-
Écarts d'évaluation (marges en stock)	(56)	41	-	(15)
Autres retraitements	8	(8)	-	-
Total des impôts différés	148	258	-	406
Dont :				
Impôts différés passifs	-	-	-	-
Impôts différés actifs	148	258	-	406

5.8.13 Note 13 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Provisions pour retraites	65	56
Provisions litige clients	600	600
Autres provisions	83	1 791
Total	748	2 447

5.8.14 Note 14 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Dettes sociales	124	328
Impôts sur les bénéfices	111	37
Exit Tax (part < 1 an)	-	-
Autres dettes fiscales	7 701	5 552
Total	7 936	5 917

5.8.15 Note 15 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Dettes fournisseurs	1 960	1 309
Dettes fournisseurs, factures non parvenues	2 944	2 168
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	1 716	3 834
Total	6 620	7 311

5.8.16 Note 16 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Clients créditeurs	1 786	1 278
Autres dettes d'exploitation	236	255
Autres dettes hors exploitation	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	17 150	14 936
Total	19 172	16 469

(1) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2025.

5.8.17 Note 17 : Revenus locatifs

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Loyers bruts ⁽¹⁾	52 610	50 524
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	81	(2)
Total	52 691	50 522

(1) Y compris les garanties locatives significatives.

5.8.18 Note 18 : Loyers nets

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Chiffre d'affaires	65 219	61 572
Loyers bruts	52 610	50 524
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	81	(2)
Revenus locatifs	52 691	50 522
Charges locatives	(3 683)	(3 426)
Assurances	(471)	(576)
Entretien	(2 972)	(2 144)
Honoraires de gestion locative	(2 855)	(2 727)
Impôts et taxes	(6 070)	(5 703)
Charges sur immeubles	(16 051)	(14 576)
Refacturations de charges locatives	7 296	6 230
Refacturations de taxes	5 232	4 820
Autres produits et charges sur immeubles	(95)	(333)
Loyers nets	49 073	46 663

5.8.19 Note 19 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Pertes sur créances irrécouvrables	(581)	(9)
Dotations provisions clients	(624)	(824)
Reprises provisions clients	730	211
Produits et charges de gestion courante	380	289
Total	(95)	(333)

5.8.20 Note 20 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Honoraires comptables	(641)	(585)
Honoraires juridiques	(404)	(338)
Honoraires divers	(3 269)	(2 979)
Services bancaires	(165)	(115)
Rémunération de la Gérance	(704)	(355)
Autres charges	(800)	(515)
Impôts et taxes	(48)	(46)
Total	(6 031)	(4 933)

5.8.21 Note 21 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Rémunération du personnel	(562)	(546)
Charges de Sécurité sociale	(145)	(152)
Autres charges de personnel	(86)	(97)
Total	(793)	(795)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2024 est de sept salariés, dont six au sein de la société Groupe SEPRIC et un au sein de la société Patrimoine & Commerce.

5.8.22 Note 22 : Autres produits et charges d'exploitation

Ce poste comprend notamment des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage et les jetons de présence pour un produit de 1,3 million d'euros.

5.8.23 Note 23 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Résultat sur cession des participations	-	-
Résultat sur cession d'immobilisations	(59)	167
Autres produits et charges opérationnels	(1 484)	(103)
Total	(1 543)	64

5.8.24 Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Immeubles de placement	2 080	2 249
Total	2 080	2 249

5.8.25 Note 25 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Total des produits de trésorerie et équivalents	1 427	819
• Intérêts sur opérations de financement	(13 323)	(12 134)
• Intérêts en comptes courants	(84)	566
• Agios	(212)	(10)
Total des coûts de l'endettement financier brut	(13 619)	(11 578)
Total endettement financier net	(12 192)	(10 759)
Intérêts courus	236	296
Total intérêts financiers nets versés	(11 956)	(10 463)

5.8.26 Note 26 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(800)	(1 182)
Autres produits financiers	26	22
Autres charges financières	(154)	(28)
Total	(928)	(1 188)

5.8.27 Note 27 : Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Impôts exigibles (courants)	(93)	5
CVAE	(91)	(118)
Impôts différés	21	258
Total	(163)	145

5.8.28 Note 28 : Résultat par action

5.8.28.1 Résultat de base

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	40 965	29 029
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 412 792	15 170 184
Résultat de base par action (€ par action) ⁽¹⁾	2,66	1,91

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de l'augmentation de capital intervenue le 1^{er} août 2024 (cf. Note 10).

5.8.28.2 Résultat dilué

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	40 965	29 029
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 412 792	15 170 184
Résultat dilué par action (€ par action) ⁽¹⁾	2,66	1,91

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période compte tenu de l'augmentation de capital intervenues le 1^{er} août 2024 (cf. Note 10).

Le nombre d'actions au 31 décembre 2024 pouvant donner accès au capital est le suivant :

	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Actions	15 972 458	15 102 893
Actions propres	(67 146)	(17 246)
Total	15 905 312	15 085 647

5.8.29 Note 29 : Engagements hors bilan

5.8.29.1 Garanties Données

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

5.8.29.1.A HYPOTHÈQUES ET HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE PRÊTEUR DE DENIER

En milliers d'euros			Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			Total	CRD ⁽²⁾ au 31/12/24	CRD ⁽²⁾ au 31/12/23
Créancier	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total					
CIC	5 300		5 300	20 960		20 960			26 260	17 951	13 730
Caisse d'Épargne	37 483	156	37 639	5 842	244	6 086			43 725	28 892	34 006
SMC	5 420	924	6 344						6 344	1 087	1 490
BPI	36 681	445	37 126	35 381		35 381			72 507	51 378	45 800
Crédit Agricole - LCL	113 948	113	114 061	77 108	677	77 785			191 846	132 625	122 768
Société Générale	24 000		24 000						24 000	15 124	17 139
Banque Populaire	8 368	698	9 066	5 325		5 325			14 391	8 595	9 535
Banque cantonale de Genève	3 300		3 300	5 700		5 700			9 000	6 922	7 491
BNP Paribas	12 067		12 067	4 800		4 800			16 687	10 906	12 311
Locindus	2 200	220	2 420	3 609	361	3 970			6 390	1 779	2 310
Helaba	30 222		30 222						30 222	29 822	30 622
Landesbank											
La Banque Postale	8 000		8 000						8 000	3 897	4 696
Total	286 991	2 556	289 546	158 724	1 282	160 006			449 553	308 977	301 898

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

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

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

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/24	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/23
Cession/délégation de loyers	45	241 986	42	243 925
Nantissement sur CBI	4	26 055	4	26 318
Nantissement sur emprunts	14	75 224	14	76 202

Par ailleurs, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 117,1 millions d'euros au 31 décembre 2024, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, en juin 2024, d'un montant résiduel de 29,8 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 %, condition remplie au 31 décembre 2024, et un ratio LTV < 65 %, condition également remplie au 31/12/2024 ;
- 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 2024 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 2024 ;
- 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 2024 de 15,1 millions d'euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65 %. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2024 ;
- 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 8,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, 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 13,4 millions d'euros au 31 décembre 2024, doit respecter un ratio LTV < 82 % en 2024. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

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

5.8.29.3 Garanties reçues

5.8.29.3.a CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de baux concernés	Loyers 2024 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2023 annualisés
Cautions locatives	178	27 231	166	24 477

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 178 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés 27,2 millions d'euros.

5.8.29.3.B AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRE AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/24	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/23
Cautionnement/garantie sur CBI	1	2 344	1	3 240
Cautionnement/garantie sur emprunt	2	2 672		-
Total	3	5 016	1	3 240

Au 31 décembre 2024, un contrat de crédit-bail fait l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 2,3 millions d'euros et deux contrats d'emprunt font l'objet d'un cautionnement extérieur pour un montant de 2,7 millions d'euros.

5.8.29.4 Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2024, 1 640 actions ont été échangées (43 115 entrées versus 41 475 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 13 417 actions au 31 décembre 2024.

5.8.29.5 Loyers minimums garantis

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

En milliers d'euros	31/12/2024
À moins d'un an	56 476
Entre un et cinq ans	68 127
Plus de cinq ans	2 023
Total	126 626

5.8.30 Note 30 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Éric Duval est :

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

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

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 6,6 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 22,9 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Conventions de rémunération de caution	6	6
Services rendus par Groupe Duval		
Assistance comptable	553	508
Assistance consolidation	88	78
Assistance juridique	166	173
Gestion locative	2 820	2 750
Asset management	2 118	2 038
Assistance juridique immobilière	81	104
Total Services rendus par Groupe Duval	5 826	5 650
Services rendus par Financière Duval		
Convention de conseil et assistance communication	25	10
Total Services rendus par Financière Duval	25	10
Rémunération statutaire de la Gérance		
Fixe	326	308
Variable	378	47
Total Rémunération statutaire de la Gérance	704	355
Sous-location des locaux de Groupe Duval	50	50
Total	6 587	6 061
Autres		
Avance en compte courant d'associé	9 168	8 178

5.8.30.1 Conventions de rémunération de caution

Poitiers Invest Commerce 2 bénéficie de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval.

5.8.30.2 Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2024, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission.
- Assistance consolidation
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission.
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail.
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100 % par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4 % HT du montant du revenu locatif HT. Sur le montant total reporté dans le tableau ci-dessus, 309K€ sont liés à la SCA Patrimoine & Commerce.
- Assistance juridique immobilière. Sur le montant total reporté dans le tableau ci-dessus, 69K€ sont liés à la SCA Patrimoine & Commerce.

5.8.30.3 Services rendus par Financière Duval

Au cours de l'exercice 2024, Financière Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Conseil et assistance en matière de communication

5.8.30.4 Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a perçu une rémunération composée d'une part fixe et d'une part variable.

5.8.30.5 Sous-location des locaux de Groupe Duval

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

5.8.30.6 Avance en compte courant d'associé

L'OPCI Predica Commerces, actionnaire de Patrimoine & Commerce et de la SAS Ville du Bois Invest, a réalisé des avances en compte courant d'associé à la SAS Ville du Bois Invest pour un montant de 8,7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

5.8.30.7 Opérations d'acquisitions ou de cessions avec Groupe Duval

Le conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce a autorisé le 5 décembre 2024, à l'unanimité, l'acquisition par Patrimoine & Commerce d'un portefeuille d'actifs composé de 13 sociétés civiles immobilières détenant chacune un actif commercial de type retail park d'une surface totale de 27 126 m² situés en France auprès de sociétés détenues par Groupe Duval ou des membres de la famille Duval.

5.8.31 Note 31 : Événements postérieurs à la clôture

N/A.

5.8.32 Note 32 : Honoraires des Commissaires aux comptes

En milliers d'euros

	31/12/24				31/12/23			
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners	
CAC, certification et examen des comptes								
• Patrimoine & Commerce	100	88 %	102	94 %	95	90 %	105	100 %
• Filiales consolidées	14	12 %	-	0 %	11	10 %	-	0 %
Services autres que la certification des comptes								
• Patrimoine & Commerce	-	0 %	6	6 %	-	0 %	-	0 %
• Filiales consolidées	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Total	114	100 %	108	100 %	106	100 %	105	100 %

5.9 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale des Actionnaires de la société Patrimoine & Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine & Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 883,1 millions d'euros (dont 16,1 millions évalués au coût) représentant 92,1 % du total actif.

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés ;

- examiner par sondage la pertinence et concordance des principales données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- s'assurer que les taux de frais de transfert sont bien conformes à la réglementation en vigueur ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2024, le cabinet Grant Thornton était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 17^{ème} année sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Saint-Grégoire et Paris, le 18 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry
Associée

A4 Partners

Membre du groupe A4

Florence Lenoir
Associée