

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

## **Patrimoine & Commerce**

Société en Commandite par Actions  
au capital de 159 724 580 €

45 avenue Georges Mandel  
75116 Paris

## **Grant Thornton**

Commissaire aux comptes  
Parc Edonia – Bâtiment G de la rue la Terre  
Victoria – CS 26822  
35760 Saint-Grégoire

## **A4 Partners**

Commissaire aux comptes  
66 avenue des Champs Elysées  
75008 Paris

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## Patrimoine et Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

### Opinion

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

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

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

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> 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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### ***Evaluation des titres de participation***

#### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2024, les titres de participation figurent au bilan pour un montant net de 126 millions d'euros y compris les malis techniques affectés, représentant près de 32 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 6.3.2.3 « *Règles et méthodes comptables – Immobilisations financières* » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la Direction selon la méthode d'évaluation la plus adaptée à la situation de chaque société, telle que la quote-part d'actif net réévalué droits inclus, la situation nette comptable ou les perspectives de rentabilité.

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

#### Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

Nos travaux ont également consisté à :

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

#### ***Rapport sur le gouvernement d'entreprise***

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

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

### ***Autres informations***

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

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### ***Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

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

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

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

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

Au 31 décembre 2024, le cabinet Grant Thornton était dans la 18<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 17<sup>ème</sup> année sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

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

#### ***Objectif et démarche d'audit***

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

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

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

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

### ***Rapport au comité d'audit***

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**  
**Membre français de**  
**Grant Thornton International**

**A4 Partners**

Kristell Dicharry  
Associée

Florence Lenoir  
Associée



## 6.1 Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2024

### Bilan au 31 décembre 2024

#### BILAN ACTIF

| En milliers d'euros                      | Brut           | Amort./Prov.    | Net 31/12/24   | Net 31/12/23   |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles            | 490            | (14)            | 489            | 8 675          |
| Immobilisations corporelles              | 73 981         | (10 993)        | 62 988         | 59 128         |
| Participations                           | 162 775        | (43 210)        | 119 565        | 101 590        |
| Créances rattachées à des participations |                |                 | -              | -              |
| Autres immobilisations financières       | 8 112          | (2)             | 8 110          | 7 141          |
| <b>Actif immobilisé</b>                  | <b>249 770</b> | <b>(54 219)</b> | <b>195 551</b> | <b>176 533</b> |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 24             |                 | 24             | 553            |
| <b>Stocks et encours</b>                 | <b>24</b>      |                 | <b>24</b>      | <b>553</b>     |
| Créances clients et comptes rattachés    | 5 416          | (677)           | 4 739          | 3 308          |
| Autres créances                          | 174 550        | (2 139)         | 172 410        | 167 756        |
| <b>Créances</b>                          | <b>179 965</b> | <b>(2 816)</b>  | <b>177 149</b> | <b>171 064</b> |
| Valeurs mobilières de placement          |                | -               | -              | -              |
| Disponibilités                           | 14 568         |                 | 14 568         | 23 781         |
| Charges constatées d'avance              | 509            |                 | 509            | 651            |
| <b>Disponibilités et divers</b>          | <b>15 077</b>  | <b>-</b>        | <b>15 077</b>  | <b>24 432</b>  |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler     | 543            |                 | 543            | 653            |
| <b>Total actif</b>                       | <b>445 379</b> | <b>(57 035)</b> | <b>388 344</b> | <b>373 234</b> |

#### BILAN PASSIF

| En milliers d'euros                       | Net 31/12/24   | Net 31/12/23   |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Capital social ou individuel versé        | 159 725        | 151 029        |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | 37 497         | 34 542         |
| Écart de réévaluation                     | 7 176          | 7 176          |
| Réserve légale                            | 4 353          | 3 972          |
| Autres réserves                           |                | 3 407          |
| Report à nouveau                          | 61             | 1 766          |
| Résultat de l'exercice                    | 17 321         | 7 611          |
| <b>Situation nette</b>                    | <b>226 132</b> | <b>209 502</b> |
| <b>Provisions réglementées</b>            | <b>1 851</b>   | <b>1 789</b>   |
| <b>Capitaux propres</b>                   | <b>227 983</b> | <b>211 291</b> |
| <b>Provisions pour risques et charges</b> | <b>84</b>      | <b>1</b>       |
| Concours bancaires courants               | -              | -              |
| Autres emprunts obligataires              | 30 386         | 30 385         |
| Emprunts et dettes financières divers     | 85 568         | 89 342         |
| <b>Dettes financières</b>                 | <b>115 953</b> | <b>119 727</b> |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 1 696          | 1 524          |
| Dettes fiscales et sociales               | 987            | 874            |
| Dettes sur immobilisations                | 1 001          | 411            |
| Autres dettes                             | 38 358         | 37 212         |
| <b>Dettes diverses</b>                    | <b>42 042</b>  | <b>40 022</b>  |
| Produits constatés d'avance               | 2 283          | 2 194          |
| <b>Total des dettes</b>                   | <b>160 361</b> | <b>161 943</b> |
| <b>Total passif</b>                       | <b>388 344</b> | <b>373 234</b> |

**Compte de résultat au 31 décembre 2024**

| En milliers d'euros                                    | 12 mois 31/12/24 | 12 mois 31/12/23 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires net                                 | 10 104           | 10 401           |
| Reprise sur provisions et transferts de charges        | 531              | 157              |
| Autres produits                                        | 43               | 8                |
| <b>Produits d'exploitation</b>                         | <b>10 678</b>    | <b>10 565</b>    |
| Charges externes                                       | (5 523)          | (5 554)          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                  | (943)            | (941)            |
| Charges de personnel                                   | (87)             | (83)             |
| Dotation d'exploitation                                | (592)            | (603)            |
| Autres charges d'exploitation                          | (692)            | (912)            |
| <b>Charges d'exploitation</b>                          | <b>(7 838)</b>   | <b>(8 093)</b>   |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                         | <b>2 840</b>     | <b>2 472</b>     |
| Produits financiers de participation                   | 14 291           | 13 477           |
| Autres intérêts et produits assimilés                  | 10 919           | 7 805            |
| Reprise s/provisions et transferts de charges          | 6 015            | 1 170            |
| Produits sur cessions VMP                              | 866              | 445              |
| <b>Produits financiers</b>                             | <b>32 091</b>    | <b>22 897</b>    |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | (5 264)          | (5 108)          |
| Intérêts et charges assimilés                          | (12 118)         | (12 602)         |
| <b>Charges financières</b>                             | <b>(17 382)</b>  | <b>(17 710)</b>  |
| <b>Résultat financier</b>                              | <b>14 709</b>    | <b>5 187</b>     |
| <b>Résultat courant avant impôts</b>                   | <b>17 548</b>    | <b>7 659</b>     |
| Produits exceptionnels                                 | 57               | 70               |
| Charges exceptionnelles                                | (192)            | (118)            |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                           | <b>(134)</b>     | <b>(48)</b>      |
| Impôts sur les bénéfices                               | (93)             |                  |
| <b>Bénéfice ou perte</b>                               | <b>17 321</b>    | <b>7 611</b>     |

## 6.2 Faits significatifs

### 6.2.1 Principaux événements

#### 6.2.1.1 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 Fonciers, 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.

b) Rachat d'actions sur le fondement de programmes 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

### 6.2.2 Patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice 2024, Patrimoine & Commerce SCA a levé l'option d'achat de deux actifs à Lempdes et Henin Beaumont qui faisaient initialement l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier.

### 6.2.3 Titres de participation

La Société a réalisé la transmission universelle de patrimoine de sa filiale Vandoeuvre Invest qui s'est soldée par un boni de 3,5 K€.

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

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

## 6.3 Règles et méthodes comptables

---

### 6.3.1 Principes et conventions générales

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

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

### 6.3.2 Immobilisations

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

#### 6.3.2.1 Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2024 au droit au bail lié à l'acquisition d'un contrat de crédit-bail et à la réaffectation des mali techniques de fusion relatifs au coût d'entrée des contrats de crédit-bail. La valeur des malis de fusion est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité, se basant sur l'actif net réévalué des actifs concernés. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

#### 6.3.2.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2024 aux immeubles détenus par la Société et à la réaffectation des mali techniques de fusion des différents actifs.

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

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

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

### 6.3.2.3 Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3.3 Provision pour risques

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

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

### 6.3.4 Comptes courants attachés aux titres de participation

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

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

### 6.3.5 Créances et dettes

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

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

### 6.3.6 Placements et dépôts à terme

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

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

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

### 6.3.7 Emprunts et dettes financières

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

### 6.3.8 Résultat courant et exceptionnel

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

## 6.4 Informations complémentaires

---

### 6.4.1 Effectifs

Au 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce SCA emploie une personne.

### 6.4.2 Chiffre d'affaires

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

### 6.4.3 Rémunération des mandataires sociaux

#### 6.4.3.1 Rémunération de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce SCA, la Gérance a été rémunérée pour l'exercice 2024 à hauteur de 0,33 million d'euros au titre de la partie fixe. La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 0,12 million d'euros et celle liée à la variation de l'EBITDA est de 0,04 million d'euros.

#### 6.4.3.2 Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 0,18 million d'euros.

#### 6.4.3.3 Parties liées

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

### 6.4.4 Prise en compte des enjeux climatiques

Les actifs immobiliers de la Société sont soumis aux enjeux climatiques, à travers des risques physiques (conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations, les canicules, les incendies ou les sécheresses) et des risques ESG (Transition vers une économie durable et bas carbone). 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. Au 31 décembre 2024, l'impact du changement climatique n'a pas eu d'effet notable sur les jugements et les principales estimations utilisées pour l'établissement des états financiers de la Société.

### 6.4.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## 6.5 Annexes aux comptes sociaux annuels

### 6.5.1 État des immobilisations

| En milliers d'euros                             | Valeur début d'exercice | Augmentation  | Diminution     | Montant fin d'exercice |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| Autres immobilisations incorporelles            | 195                     | -             | -              | 195                    |
| Mali technique de fusion sur actifs incorporels | 8 493                   | -             | (3 786)        | 4 707                  |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            | <b>8 688</b>            | <b>-</b>      | <b>(3 786)</b> | <b>4 902</b>           |
| Terrains                                        | 5 963                   | 83            | (4)            | 6 042                  |
| Mali technique de fusion sur terrains           | 46 288                  | 3 786         |                | 50 074                 |
| Constructions                                   | 16 936                  | -             | (9)            | 16 927                 |
| Instal générales Constructions                  |                         | 55            |                | 55                     |
| Autres immobilisations corporelles              | 374                     | -             |                | 374                    |
| Matériel bureau - informatique                  | 6                       | -             | -              | 6                      |
| Mobilier de bureau                              | 48                      | -             | (8)            | 40                     |
| Immobilisations en cours                        | 49                      | 444           | (30)           | 464                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              | <b>69 663</b>           | <b>4 368</b>  | <b>(51)</b>    | <b>73 981</b>          |
| Participations                                  | 141 712                 | 21 077        | (15)           | 162 774                |
| Créances rattachées à des participations        | -                       | -             | -              | -                      |
| Prêts et autres immobilisations financières     | 777                     | 2 793         | (1 822)        | 1 748                  |
| Mali technique de fusion sur actifs financiers  | 6 364                   | -             | -              | 6 364                  |
| <b>Immobilisations financières</b>              | <b>148 854</b>          | <b>23 870</b> | <b>(1 837)</b> | <b>170 886</b>         |
| <b>Total</b>                                    | <b>227 206</b>          | <b>28 238</b> | <b>(5 674)</b> | <b>249 769</b>         |

Des malis techniques d'un total de 3,8 millions d'euros, liés à des levées d'option de contrats de crédit-bail (LOA), ont été reclassés d'immobilisations incorporelles à immobilisations corporelles (terrains) en 2024.

### 6.5.2 État des amortissements

| En milliers d'euros                  | 01/01/24      | Dotation   | Reprise    | 31/12/24      |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Autres Immobilisations Incorporelles | 14            | -          |            | 14            |
| Terrains                             | -             | -          | -          | -             |
| Constructions                        | 10 244        | 427        | (2)        | 10 669        |
| Instal générales Constructions       |               | 4          |            | 4             |
| Installation technique, matériel...  | 280           | 24         | (2)        | 301           |
| Autres immobilisations corporelles   | 13            | 6          | -          | 18            |
| <b>Total</b>                         | <b>10 550</b> | <b>460</b> | <b>(4)</b> | <b>11 006</b> |

### 6.5.3 État des provisions

| En milliers d'euros                       | 01/01/24      | Dotation     | Reprise        | 31/12/24      |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| Amortissements dérogatoires               | 1 789         | 76           | (14)           | 1 851         |
| <b>Provisions réglementées</b>            | <b>1 789</b>  | <b>76</b>    | <b>(14)</b>    | <b>1 851</b>  |
| <b>Provisions pour risques et charges</b> | <b>1</b>      | <b>83</b>    | <b>-</b>       | <b>84</b>     |
| Titres de participation                   | 40 123        | 3 273        | (186)          | 43 210        |
| Autres immobilisations financières        | -             | 2            |                | 2             |
| Créances clients                          | 674           | 24           | (21)           | 677           |
| Comptes courants                          | 5 979         | 1 989        | (5 829)        | 2 139         |
| <b>Provisions pour dépréciation</b>       | <b>46 766</b> | <b>5 288</b> | <b>(6 036)</b> | <b>46 029</b> |
| <b>Total</b>                              | <b>48 556</b> | <b>5 447</b> | <b>(6 050)</b> | <b>47 964</b> |

## 6.5.4 État des créances et dettes

### ÉTAT DES CRÉANCES AU 31/12/24

| En milliers d'euros                          | Montant brut   | < 1 an       | > 1 an         |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Autres immobilisations financières           | 8 112          | 1 532        | 6 580          |
| Créances rattachées à des participations     | -              | -            | -              |
| Clients douteux ou litigieux                 | 833            | 833          | -              |
| Autres créances clients                      | 4 583          | 4 583        | -              |
| Sécurité sociale et autre organismes sociaux | -              | -            | -              |
| État - Impôt sur les bénéfices               | 623            | 623          | -              |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée            | -              | -            | -              |
| État - Divers                                | 1              | 1            | -              |
| Groupe et associés                           | 173 894        | -            | 173 894        |
| Débiteurs divers                             | 31             | 31           | -              |
| <b>Total de l'actif circulant</b>            | <b>188 077</b> | <b>7 604</b> | <b>180 474</b> |
| Charges constatées d'avance                  | 509            | 509          | -              |
| <b>Total</b>                                 | <b>188 586</b> | <b>8 112</b> | <b>180 474</b> |

### ÉTAT DES DETTES AU 31/12/24

| En milliers d'euros                      | 31/12/24       | < 1 an        | de 1 à 5 ans  | > 5 ans       |
|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Autres emprunts obligataires             | 30 386         | 15 386        | 15 000        | -             |
| Auprès des établissements de crédit :    |                |               |               |               |
| • À 1 an maximum à l'origine             | 332            | 332           | -             | -             |
| • À plus d'1 an à l'origine              | 84 353         | 28 985        | 41 312        | 14 056        |
| Emprunts et dettes financières divers    | 883            | -             | 883           | -             |
| Fournisseurs et comptes rattachés        | 1 696          | 1 684         | 12            | -             |
| Personnel et comptes rattachés           | 4              | 4             | -             | -             |
| Sécurité sociale et autres organismes    | 20             | 20            | -             | -             |
| État - Impôt sur les bénéfices           | 93             | 93            | -             | -             |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée        | 834            | 834           | -             | -             |
| État - Autres impôts, taxes et assimilés | 34             | 34            | -             | -             |
| Dettes sur immobilisations               | 1 001          | 1 001         | -             | -             |
| Groupe et associés                       | 37 837         | -             | -             | 37 837        |
| Autres dettes                            | 521            | 521           | -             | -             |
| Produits constatés d'avance              | 2 283          | 2 283         | -             | -             |
| <b>Total</b>                             | <b>160 277</b> | <b>51 176</b> | <b>57 207</b> | <b>51 893</b> |

### SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

| En milliers d'euros             | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| <b>Valeur brute au 01/01/24</b> | <b>30 000</b>       | <b>88 219</b>                               |
| Souscription                    | -                   | -                                           |
| Remboursements                  | -                   | (3 866)                                     |
| <b>Valeur brute au 31/12/24</b> | <b>30 000</b>       | <b>84 353</b>                               |

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

| En milliers d'euros                                    | 31/12/24     | 31/12/23     |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Emprunts obligataires                                  | 385          | 385          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 329          | 313          |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 578          | 794          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 40           | 60           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 1 001        | 411          |
| Autres dettes                                          | 2 026        | 1 380        |
| Disponibilités, charges à payer                        | -            | -            |
| <b>Total</b>                                           | <b>4 359</b> | <b>3 343</b> |

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

| En milliers d'euros                   | 31/12/24     | 31/12/23     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 573          | 580          |
| Autres créances                       | 9 264        | 6 985        |
| Trésorerie                            | 87           | 33           |
| <b>Total</b>                          | <b>9 924</b> | <b>7 598</b> |

### 6.5.7 Charges à répartir sur plusieurs exercices

| En milliers d'euros             |            |
|---------------------------------|------------|
| Valeur brute au 01/01/24        | 653        |
| Augmentation                    | -          |
| Diminution                      | (110)      |
| <b>Valeur brute au 31/12/24</b> | <b>543</b> |

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

### 6.5.8 Charges et produits constatés d'avance

| En milliers d'euros                      | 31/12/24     | 31/12/23     |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Charges constatées d'avance              | 509          | 651          |
| <b>Total charges constatées d'avance</b> | <b>509</b>   | <b>651</b>   |
| Produits constatés d'avance              | 2 283        | 2 194        |
| <b>Total produits constatés d'avance</b> | <b>2 283</b> | <b>2 194</b> |

### 6.5.9 Composition du capital social

| Au 31/12/24                                                                      | Nombre            | Valeur nominale |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice     | 15 102 893        | 10              |
| + Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice                            | 869 565           | 10              |
| Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves             | -                 | -               |
| - Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice                        | -                 | -               |
| - Réduction par diminution nombre d'actions                                      | -                 | -               |
| - Réduction de la valeur nominale des actions                                    | -                 | -               |
| <b>= Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice</b> | <b>15 972 458</b> | <b>10</b>       |

### 6.5.10 Variation des capitaux propres

| En milliers d'euros           | À l'ouverture 01/01/24 | Affectation résultat | Distribution dividendes | Augmentation  | Diminution | Variation dot./ reprise | Résultat 31/12/24 | À la clôture 31/12/24 |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|---------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Libellé du compte             |                        |                      |                         |               |            |                         |                   |                       |
| Capital versé                 | 151 029                | -                    | -                       | 8 696         | -          | -                       | -                 | 159 724               |
| Primes d'émission, apports... | 34 542                 | -                    | (8 350)                 | 11 304        | -          | -                       | -                 | 37 496                |
| Écart réévaluation            | 7 176                  | -                    | -                       | -             | -          | -                       | -                 | 7 176                 |
| Réserve légale                | 3 972                  | 381                  | -                       | -             | -          | -                       | -                 | 4 352                 |
| Report à nouveau              | 1 766                  | (1 766)              | 61                      | -             | -          | -                       | -                 | 61                    |
| Autres réserves               | 3 407                  | -                    | (3 407)                 | -             | -          | -                       | -                 | (0)                   |
| Résultat de l'exercice        | 7 611                  | (381)                | (7 230)                 | -             | -          | -                       | 17 321            | 17 321                |
| Provisions réglementées       | 1 789                  | -                    | -                       | -             | -          | 62                      | -                 | 1 851                 |
| <b>Total capitaux propres</b> | <b>211 291</b>         | <b>(1 766)</b>       | <b>(18 925)</b>         | <b>20 000</b> | <b>-</b>   | <b>62</b>               | <b>17 321</b>     | <b>227 983</b>        |

### 6.5.11 Ventilation de l'impôt

| En milliers d'euros                    | 31/12/24    |
|----------------------------------------|-------------|
| Charge                                 | (93)        |
| Produits                               | -           |
| Exit Tax                               | -           |
| <b>Résultat net comptable 31/12/24</b> | <b>(93)</b> |



## 6.5.12 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à un produit de 14 709 K€ sur l'exercice 2024 contre un produit de 5 187 K€ sur l'exercice 2023. Cette augmentation (+ 9 522 K€) est essentiellement liée à la reprise de provisions pour dépréciation du compte courant de la SARL Patrimoine et Commerce 2 et à l'impact de la progression du taux de rémunération des avances en comptes courants.

## 6.5.13 Engagements hors bilan

### 6.5.13.1 Garanties données

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

| En milliers d'euros                    | Terrains   | Constructions | Matériel<br>outillage | Autres<br>immobilisations | Total         |
|----------------------------------------|------------|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Valeur d'origine</b>                | <b>937</b> | <b>9 498</b>  |                       |                           | <b>10 435</b> |
| <b>Amortissement</b>                   |            |               |                       |                           |               |
| * cumuls exercices antérieurs          | -          | 5 577         | -                     | -                         | 5 577         |
| * dotations de l'exercice sur 20 ans   | -          | 475           | -                     | -                         | 475           |
| <b>Total</b>                           | <b>-</b>   | <b>6 052</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>6 052</b>  |
| <b>Valeur nette</b>                    | <b>937</b> | <b>3 446</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>4 383</b>  |
| <b>Redevances payées</b>               |            |               |                       |                           |               |
| * cumuls exercices antérieurs          | -          | 17 805        | -                     | -                         | 17 805        |
| * dotations de l'exercice              | -          | 1 382         | -                     | -                         | 1 382         |
| <b>Total</b>                           | <b>-</b>   | <b>19 187</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>19 187</b> |
| <b>Redevances restant à payer</b>      |            |               |                       |                           |               |
| * à 1 an au plus                       | -          | 1 082         | -                     | -                         | 1 082         |
| * à 1 an et 5 ans au plus              | -          | 3 076         | -                     | -                         | 3 076         |
| * à + 5 ans                            | -          | -             | -                     | -                         | -             |
| <b>Total</b>                           | <b>-</b>   | <b>4 158</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>4 158</b>  |
| <b>Valeur résiduelle</b>               |            |               |                       |                           |               |
| * à 1 an au plus                       | -          | -             | -                     | -                         | -             |
| * à 1 an et 5 ans au plus              | -          | -             | -                     | -                         | -             |
| * à + 5 ans                            | -          | -             | -                     | -                         | -             |
| <b>Total</b>                           | <b>-</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>      |
| <b>Montant pris en charge 31/12/24</b> | <b>-</b>   | <b>1 684</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>1 684</b>  |

### Hypothèques/ PPD

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

| En milliers d'euros        | Hypothèques        | PPD                | CRD <sup>(1)</sup> | CRD           |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Créanciers                 | (hors accessoires) | (hors accessoires) | au 31/12/24        | au 31/12/23   |
| BPI                        | -                  | -                  |                    |               |
| Société Générale           | 24 000             | -                  | 15 124             | 17 139        |
| Crédit Agricole Centre Est | 12 894             | 206                | 8 664              | 9 727         |
| LCL                        | 5 458              | 1 142              | 4 380              | 4 914         |
| Caisse d'Épargne           | 5 778              | 662                | 6 186              | 6 440         |
| <b>Total</b>               | <b>48 130</b>      | <b>2 010</b>       | <b>34 353</b>      | <b>38 219</b> |

(1) CRD : Capital restant dû.

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

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

| En milliers d'euros                     | CRD <sup>(1)</sup><br>au 31/12/24 | CRD <sup>(1)</sup><br>au 31/12/23 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Cession/délégation de loyers            | 33 624                            | 38 313                            |
| Nantissement de contrats de crédit-bail | 3 651                             | 5 007                             |

(1) CRD : Capital restant dû.

### Nantissements titres

Sur les emprunts contractés, quatorze sociétés emprunteuses ont nant des titres en garantie, détenus par Patrimoine & Commerce, pour une valeur de capital restant dû au 31 décembre 2024 de 75,2 millions d'euros.

### Cautionnement d'emprunts

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

| En milliers d'euros                | Nombre de contrats<br>concernés | CRD au 31/12/24 | Nombre de contrats<br>concernés | CRD au 31/12/23 |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| Cautionnement/garantie sur emprunt | 11                              | 28 650          | 12                              | 32 665          |

### Covenants

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier. Toutefois, deux emprunts, représentant un capital restant dû de 65,1 millions d'euros au 31 décembre 2024, font l'objet de covenants :

- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 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.

### 6.5.13.2 Garanties reçues

#### Cautions locatives

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

### 6.5.14 Actions propres

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

|                               | Nombre<br>d'actions |
|-------------------------------|---------------------|
| Détention à l'ouverture       | 17 246              |
| Achats d'actions              | 91 375              |
| Ventes d'actions              | (41 475)            |
| Annulation d'actions          | -                   |
| <b>Détention à la clôture</b> | <b>67 146</b>       |

### 6.5.15 Liste des filiales et participations

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

|                                              | Capital | Capitaux<br>propres | Quote-<br>part de<br>détenti<br>on en % | Valeur comptable<br>des titres |        | Chiffre<br>d'affaires<br>2024 | Prêts et<br>av.<br>consentis<br>par la<br>Société | Résultat<br>du<br>dernier<br>exercice<br>clos |
|----------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                              |         |                     |                                         | Brute                          | Nette  |                               |                                                   |                                               |
| En milliers d'euros                          |         |                     |                                         |                                |        |                               |                                                   |                                               |
| 1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu) |         |                     |                                         |                                |        |                               |                                                   |                                               |
| SARL P&C développement                       | 1       | 18                  | 100 %                                   | 114                            | 0      | -                             | 26                                                | (13)                                          |
| SARL Patrimoine et Commerce 2                | 3 416   | (9 383)             | 100 %                                   | 14 569                         | -      | -                             | 8 544                                             | 5 829                                         |
| SAS Antibes Invest                           | 100     | 1 216               | 100 %                                   | 15 402                         | 5 734  | 4 329                         | 2 563                                             | (1 383)                                       |
| SCI St Lô Invest                             | 1       | -                   | 100 %                                   | 3 127                          | 3 127  | 938                           | 870                                               | 499                                           |
| SCI Rochambly Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 300                          | 1 300  | 477                           | 1 266                                             | 255                                           |
| SCI Creusinvest                              | 1       | (315)               | 100 %                                   | 2 447                          | 1 739  | 467                           | 1 015                                             | (121)                                         |
| SCI Creusinvest 2                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 258                            | 237    | 37                            | -                                                 | 7                                             |
| SCI Clerminvest                              | 1       | -                   | 100 %                                   | 580                            | 580    | 352                           | 1 752                                             | 47                                            |
| SCI Pontarlier Invest                        | 1       | -                   | 100 %                                   | 40                             | 40     | 429                           | 1 067                                             | 106                                           |
| SCI Perrières Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 2 555                          | 2 555  | 499                           | -                                                 | 442                                           |
| SCI Chamblinvest                             | 1       | -                   | 100 %                                   | 4 257                          | 4 257  | 637                           | -                                                 | 418                                           |
| SCI Gaillinvest                              | 2       | -                   | 100 %                                   | 1 642                          | 2      | 14                            | -                                                 | 461                                           |
| SCI Etrembières Invest                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 79                            | 751                                               | (118)                                         |
| SCI Pau Invest                               | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 932                          | 1 932  | 294                           | 175                                               | 191                                           |
| SCI Frouard-Isle Invest                      | 1       | -                   | 100 %                                   | 840                            | 536    | 94                            | 32                                                | 1                                             |
| SCI Poitiers Invest Commerces                | 1       | -                   | 100 %                                   | 13 476                         | 13 476 | 2 035                         | -                                                 | 1 687                                         |
| SCI Poitiers Invest Commerces 2              | 1       | -                   | 100 %                                   | 2 005                          | 2 005  | 1 231                         | 205                                               | (95)                                          |
| SCI Conforinvest Martinique                  | 431     | -                   | 85 %                                    | 8 526                          | 8 526  | 1 676                         | -                                                 | 1 129                                         |
| SCI Doth Invest                              | 1       | 546                 | 90 %                                    | 7 696                          | 492    | -                             | -                                                 | 50                                            |
| SCI Saloninvest                              | 1       | -                   | 100 %                                   | 253                            | 253    | 1 036                         | 4 321                                             | (113)                                         |
| SCI Gaudensinvest                            | 1       | (510)               | 100 %                                   | 136                            | 136    | 209                           | 3 906                                             | (515)                                         |
| SCI Champniers Invest                        | 1       | -                   | 100 %                                   | -                              | -      | 1 272                         | 4 249                                             | 252                                           |
| SCI Cognac Invest                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 709                           | 3 963                                             | (171)                                         |
| SCI Eulalie Invest                           | 1       | -                   | 100 %                                   | 123                            | 123    | 1 202                         | -                                                 | 130                                           |
| SCI Istres Invest 3                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 924                            | 924    | 828                           | 2 490                                             | 189                                           |
| SCI Istres Invest 1                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 7 492                          | 7 492  | 1 086                         | -                                                 | 892                                           |
| SCI Puymaret Invest 1                        | 921     | -                   | 100 %                                   | 1 529                          | 1 529  | 1 196                         | -                                                 | 82                                            |
| SCI Château-Thierry Invest                   | 1       | -                   | 100 %                                   | 18                             | 18     | 180                           | -                                                 | 45                                            |
| SCI Le Vigen invest                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 20                             | 20     | 442                           | 1 833                                             | 74                                            |
| SCI Witten                                   | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 1 739                         | 8 880                                             | (610)                                         |
| SCI Fontaine invest                          | 1       | (759)               | 100 %                                   | 73                             | 73     | 375                           | 1 148                                             | (511)                                         |
| SCI De Haute Eclairé                         | 747     | -                   | 100 %                                   | 6 287                          | 6 287  | 850                           | 553                                               | 168                                           |
| SCI Alençon Ouest                            | 0       | (42)                | 100 %                                   | 4 275                          | 4 275  | 612                           | 2 723                                             | 18                                            |
| SNC Beynost Developpement                    | 1       | -                   | 100 %                                   | 2 440                          | 2 440  | 1 065                         | -                                                 | 941                                           |
| SNC Dauphiné                                 | 0       | -                   | 100 %                                   | 2 163                          | 1 900  | 159                           | -                                                 | 128                                           |
| SCI Foncière de Lorraine                     | 0       | -                   | 100 %                                   | 5 723                          | 2 963  | 294                           | -                                                 | 151                                           |
| SCI Mash                                     | 1 372   | -                   | 100 %                                   | 3 460                          | 3 460  | 482                           | -                                                 | 383                                           |
| SCI Limoges Le Vigen                         | 0       | -                   | 98 %                                    | 1 915                          | 1 915  | 424                           | 582                                               | 250                                           |
| SARL Mougin Immobilier                       | 128     | 42                  | 100 %                                   | 2 408                          | 2 408  | 277                           | 754                                               | 62                                            |
| SAS Groupe Sepric                            | 100     | 253                 | 100 %                                   | 6 431                          | 1 900  | 677                           | 5 005                                             | (81)                                          |
| SCI Ecully Invest                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 444                           | 1 878                                             | 33                                            |
| SCI Lempdes Invest                           | 37      | -                   | 100 %                                   | 37                             | 37     | 616                           | 313                                               | 13                                            |
| SCI Loches Invest                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 626                           | 2 871                                             | 50                                            |
| SCI Eclats Invest 1                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 1 355                         | 2 252                                             | 187                                           |
| SCI Poitiers Invest Commerces 3              | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 1 093                         | 3 568                                             | 214                                           |
| SCI Bourg-en-Bresse Invest                   | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 203                           | 798                                               | 19                                            |
| SCI Buchelay Invest                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 272                           | 1 119                                             | (101)                                         |
| SCI Champs d'Or Invest                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 1 106                         | 3 887                                             | 179                                           |
| SCI Lexy Park Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 1 492                         | 5 059                                             | 149                                           |
| SCI Plérin Invest                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1      | 840                           | 2 903                                             | 86                                            |

|                                             | Capital | Capitaux<br>propres | Quote-<br>part de<br>détenti<br>on en % | Valeur comptable<br>des titres |         | Chiffre<br>d'affaires<br>2024 | Prêts et<br>av.<br>consentis<br>par la<br>Société | Résultat<br>du<br>dernier<br>exercice<br>clos |
|---------------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| En milliers d'euros                         |         |                     |                                         | Brute                          | Nette   |                               |                                                   |                                               |
| SCI Limoges Invest                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 138                           | 327                                               | 9                                             |
| SCI Lp Invest                               | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 894                           | 2 457                                             | (98)                                          |
| SCI Saint Parres Invest                     | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 953                           | 2 167                                             | 22                                            |
| SCI Salaise Invest                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 512                           | 1 606                                             | (60)                                          |
| SCI Argentan Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 712                           | 1 194                                             | 109                                           |
| SCI Comboire Invest 2                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 671                           | 1 532                                             | 302                                           |
| SCI Annemasse Invest                        | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 290                           | 691                                               | 48                                            |
| SCI Champniers Invest 2                     | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | -                             | 7 820                                             | (338)                                         |
| SCI Witten 2                                | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 999                           | 5 711                                             | (578)                                         |
| SCI Wave Invest                             | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 1 906                         | 3 554                                             | 241                                           |
| SCI Bourg en Bresse 2                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 15                            | 556                                               | (187)                                         |
| SCI Comboire Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 321                           | 883                                               | 66                                            |
| SCI Poitiers Invest Commerces 4             | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 264                           | 720                                               | 16                                            |
| SCI Champniers Invest 3                     | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 309                           | 1 159                                             | (52)                                          |
| SCI Lannion Invest II                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 358                           | 847                                               | 69                                            |
| SCI Chauny Invest                           | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 77                            | 619                                               | (15)                                          |
| SCI Laoninvest 3                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | -       | 173                           | 1 497                                             | (264)                                         |
| SCI Château Thierry Invest 2                | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 791                           | 2 936                                             | (169)                                         |
| SCI Soissons Invest                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 2 755                         | 9 847                                             | (127)                                         |
| SCI Beynost Invest                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 102                           | 287                                               | 10                                            |
| SCI RSP Invest                              | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 2 538                         | 5 785                                             | (162)                                         |
| SCI Rommax 38                               | 32      | (91)                | 100 %                                   | 253                            | 253     | 110                           | 157                                               | 8                                             |
| SCI Thonon Invest                           | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | 562                           | 1 538                                             | 15                                            |
| SCI SAINT GENIS POUILLY INVEST              | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | -                             | 2                                                 | (2)                                           |
| SCI SAINT EGREVE INVEST                     | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | -       | 4 077                         | 1 393                                             | 1 786                                         |
| SCI MASSIEUX INVEST                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 1                              | 1       | -                             | -                                                 | 0                                             |
| SCI BARENTIN INVEST                         | 1       | -                   | 100 %                                   | 618                            | 489     | 124                           | 61                                                | 33                                            |
| SCI BOURGES INVEST 2                        | 1       | -                   | 100 %                                   | 830                            | 796     | 152                           | 133                                               | 51                                            |
| SCI EYSINES INVEST                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 109                          | 1 109   | 177                           | -                                                 | 37                                            |
| SCI GIEN INVEST                             | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 912                          | 1 762   | 361                           | 367                                               | 139                                           |
| SCI LAONINVEST 2                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 372                          | 1 372   | 164                           | -                                                 | 0                                             |
| SCI LA PIOLINE INVEST                       | 1       | -                   | 100 %                                   | 2 104                          | 1 781   | 251                           | -                                                 | 143                                           |
| SCI MONTLUCON                               | 1       | -                   | 100 %                                   | 729                            | 729     | 178                           | 112                                               | 51                                            |
| SCI ORGEBRICE INVEST                        | 1       | -                   | 100 %                                   | 1 140                          | 1 140   | 213                           | 266                                               | 69                                            |
| SCI PACE INVEST                             | 1       | -                   | 100 %                                   | 748                            | 748     | 209                           | 349                                               | 10                                            |
| SCI PLAISIR INVEST                          | 1       | -                   | 100 %                                   | 711                            | 421     | 210                           | 15                                                | 3                                             |
| SCI REDON INVEST                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 440                            | 440     | 89                            | 108                                               | 16                                            |
| SCI SAINT-BRICE INVEST                      | 1       | -                   | 100 %                                   | 4 461                          | 4 461   | 970                           | 209                                               | (162)                                         |
| SCI W2N                                     | 1       | -                   | 100 %                                   | 61                             | 61      | 273                           | 1 532                                             | (484)                                         |
| SAS Dinvest                                 | 10      | 10 067              | 100 %                                   | 9 316                          | 9 316   | -                             | -                                                 | 1 430                                         |
| SCI Vitrolinvest                            | 1       | -                   | 100 %                                   | 501                            | 1       | -                             | 3                                                 | (14)                                          |
| SAS Ville du Bois Invest                    | 10 314  | (2 380)             | 51 %                                    | 6 251                          | 6 251   | 5 378                         | 9 020                                             | (1 737)                                       |
| Total                                       |         |                     |                                         | 159 063                        | 115 853 | 65 025                        | 150 782                                           | 12 220                                        |
| 2. Filiales (10 % à 50 % du capital détenu) |         |                     |                                         |                                |         |                               |                                                   |                                               |
| SCI Studio Prod                             | 1       | -                   | 50 %                                    | 3 711                          | 3 711   | -                             | 909                                               | (172)                                         |
| Total                                       |         |                     |                                         | 3 711                          | 3 711   | -                             | 909                                               | (172)                                         |
| Total général                               |         |                     |                                         |                                |         |                               |                                                   |                                               |
|                                             |         |                     |                                         | 162 774                        | 119 564 | 65 025                        | 151 691                                           | 12 048                                        |

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