

# PATRIMOINE & COMMERCE

**RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE  
SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 12 JUIN 2025**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de Patrimoine et Commerce SCA (ci-après la « **Société** ») et de ses filiales (ci-après le « **Groupe** »), durant l'exercice commencé le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et clos le 31 décembre 2024, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels sociaux et consolidés dudit exercice.

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

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

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

Vous prendrez enfin connaissance du Document d'Enregistrement Universel (URD) incluant le rapport financier annuel au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.



# Sommaire

I-	Rapport d'activité de la Société et de ses filiales .....	4
1.	<i>Présentation générale de la Société</i> .....	4
1.1.	Activité de la Société.....	4
1.2.	Patrimoine immobilier .....	4
1.3.	Progrès réalisés et difficultés rencontrées.....	5
1.4.	Activité en matière de recherche et développement .....	5
1.5.	Activité polluante ou à risque et informations relatives aux conséquences de l'activité de la Société et ses filiales sur l'environnement – engagements de la société en faveur de l'économie circulaire.....	5
1.6.	Prise de participation et contrôle .....	5
1.7.	Cession de participation.....	5
2.	<i>Rapport d'activité de la Société au cours de l'exercice clos</i> .....	5
2.1.	Opérations sur le capital de la société.....	5
2.2.	Activité patrimoniale .....	6
2.3.	Activité locative .....	6
2.4.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net .....	7
3.	<i>Rapport d'activité des Filiales au cours de l'exercice clos</i> .....	8
3.1.	Organigramme du Groupe .....	8
3.2.	Présentation et activité des filiales au cours de l'exercice clos .....	10
4.	<i>Conventions visées aux articles L.226-10 et suivants du code de commerce</i> .....	18
5.	<i>Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</i> .....	24
II-	Présentation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos et proposition d'affectation du résultat ..	25
1.	<i>Présentation et commentaires des comptes</i> .....	25
2.	<i>Présentation et commentaires des comptes consolidés</i> .....	26
2.1	Bilan simplifié .....	26
2.2	Compte de résultat simplifié .....	26
2.3	Commentaires sur les résultats consolidés.....	27
3.	<i>Présentation et commentaires des comptes sociaux</i> .....	29
4.	<i>Proposition d'affectation du résultat</i> .....	31
5.	<i>Dépenses non déductibles fiscalement</i> .....	32
6.	<i>Tableau des résultats des cinq derniers exercices</i> .....	33
III-	Administration et contrôle de la Société .....	34
1.	<i>Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance</i> .....	34
1.1	Gérance.....	34
1.2	Associé commandité .....	34
1.3	Conseil de surveillance.....	34
2.	<i>Mandats des membres du Conseil de surveillance</i> .....	35
3.	<i>Rémunérations des gérants et des membres du Conseil de surveillance</i> .....	35
4.	<i>Mandat des commissaires aux comptes</i> .....	35
5.	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i> .....	35
IV-	Actionnariat .....	36
1.	<i>Evolution de l'actionnariat</i> .....	36
1.1	Répartition du capital.....	36
1.2	Eléments relatif aux opérations de la Société sur ses propres actions .....	37
1.3	Opérations réalisées par les dirigeants et les principaux actionnaires sur leurs titres .....	37

Transactions effectuées sur les titres de la société par les mandataires sociaux et personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier .....	37
Déclarations de franchissement de seuils et d'intention.....	42
1.4 Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions .....	44
2. <i>Actionnariat salarié</i> .....	44
3. <i>Contrôle de l'émetteur</i> .....	44
4. <i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle</i> .....	44
5. <i>Accord entre actionnaires</i> .....	44
6. <i>Place de cotation – Evolution du cours de bourse</i> .....	45
V- Développement Durable .....	46
Modèle d'affaires .....	46
Impact des activités du Groupe sur l'environnement.....	46
1. <i>Informations sociales relatives à l'emploi et aux conditions de travail</i> .....	47
1.1 L'Emploi .....	47
1.2 Organisation du travail.....	47
1.3 La Santé et la sécurité des collaborateurs au cœur des engagements du Groupe.....	48
1.4 Relations sociales.....	48
1.5 La Formation des collaborateurs .....	48
1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations.....	49
1.7 Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail.....	49
2. <i>Les enjeux environnementaux</i> .....	49
Politique générale en matière environnementale.....	49
2.1 Prévenir et réduire les risques de pollution liées aux activités du Groupe.....	51
2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe .....	52
2.3 Utilisation durable des ressources.....	53
Note méthodologique : Périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs .....	54
2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques .....	58
2.5 La Protection de la biodiversité.....	59
3. <i>Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable partie</i> .....	60
3.1 Participer au développement territorial, économique et social .....	60
3.2 Prendre en compte le développement durable dans les relations avec les sous-traitants et fournisseurs.....	60
3.3 Loyauté des pratiques .....	61
VI- Lutte contre l'évasion fiscale .....	62
VII- Actions de la Société visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale .....	63
VIII- Evolution prévisible et perspective d'avenir .....	64
ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales.....	65
Résultats nets des filiales.....	65
Chiffres d'affaires des filiales .....	67

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

## 1. Présentation générale de la Société

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

La gouvernance de Patrimoine et Commerce se réfère au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext, mis à jour en septembre 2016 puis en septembre 2021 (le « **Code MiddleNext** ») lequel peut être consulté sur le site internet de MiddleNext ([www.middlenext.com](http://www.middlenext.com)).

### 1.1. Activité de la Société

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

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

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

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

### 1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 559 000 m<sup>2</sup> pour une valeur de 889,3 millions d'euros.

#### VALORISATION DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/24</b>
Actifs en exploitation	867 011
Actifs en cours de construction <sup>(1)</sup>	16 065
<b>Immeubles de placement</b>	<b>883 076</b>
Actifs en exploitation	6 250
Actifs en cours de construction	-
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>6 250</b>
<b>Total</b>	<b>889 326</b>
Actifs en exploitation	873 261
Actifs en cours de construction	16 065
<b>Total</b>	<b>889 326</b>

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

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

### 1.3. Progrès réalisés et difficultés rencontrées

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

### 1.4. Activité en matière de recherche et développement

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

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

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

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

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

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

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

### 1.6. Prise de participation et contrôle

Au cours de l'exercice 2024, la Société a acquis les titres de 13 sociétés. Cette opération, réalisée le 12 décembre 2024 portait sur un portefeuille de 13 actifs représentant une surface de 27 000 m<sup>2</sup>.

### 1.7. Cession de participation

Néant.

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

### 2.1. Opérations sur le capital de la société

- a) *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 REGIONALE DU CREDIT 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 FONCIERS, 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</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>ème</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.

## **2.2. Activité patrimoniale**

Sur le plan patrimonial, les évènements marquants de l'exercice 2024 ont été les suivants :

#### *a) Acquisitions et projets*

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### *b) 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.

## **2.3. Activité locative**

L'activité locative a été soutenue sur l'exercice avec la signature de 82 baux (48 nouveaux baux et 34 renouvellements), pour un montant total de 7,6 millions d'euros de loyer brut annuel.

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95 % sur la base des loyers, et le taux de recouvrement des loyers à 99%.

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

L'endettement net du Groupe représente 387,3 millions d'euros au 31 décembre 2024 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts bancaires	353 677	347 726
Encours de crédit-bail nets d'avances preneur	26 654	27 236
Passifs locatifs	4 618	559
Intérêts courus	1 892	1 772
Instruments de couverture (juste valeur)	(206)	(1 005)
Trésorerie et découverts bancaires	(18 807)	(27 937)
Comptes courants actifs et passifs	(10 555)	(9 166)
Dépôts de garantie <sup>(1)</sup>	-	-
Passifs liés aux groupes d'actifs destinés à être cédés	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>387 274</b>	<b>369 184</b>

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

Le capital restant dû (y compris 1,9 million d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2024 s'élève à 416,8 millions d'euros et se compose ainsi :

- 26,7 millions d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs) ;
- 355,2 millions d'euros d'emprunts (dont 1,5 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 30,4 millions d'euros d'emprunt obligataire (dont 0,4 million d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 4,6 millions d'euros de passif locatif (location simple).

Les principaux événements 2024 à retenir sont :

- l'intégration du portefeuille de 13 actifs, pour un endettement global de +16,8 millions d'euros,
- les tirages sur l'acquisition de l'actif de Saint-Egrève (+4,3 millions d'euros) et sur un projet de développement à Lempdes (+1,7 millions d'euros),
- le refinancement des actifs de Château Thierry, Eulalie et Puymaret pour un montant net global de +16,9 millions d'euros.

En prenant en compte les intérêts courus, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2024 :

### ÉCHEANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/24

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	15 386	15 000	0	0	0	0	30 386
Emprunts bancaires	54 336	62 285	55 499	30 957	28 308	123 800	355 185
Encours de crédit-bail	4 959	4 469	3 694	3 266	2 420	7 848	26 655
Encours de location simple	190	137	142	147	152	3 849	4 618
<b>TOTAL</b>	<b>74 871</b>	<b>81 891</b>	<b>59 336</b>	<b>34 370</b>	<b>30 881</b>	<b>135 495</b>	<b>416 843</b>

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. Par ailleurs, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 117,1 millions d'euros au 31 décembre 2024, font l'objet de covenants :

- l'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 29,8 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110 % ainsi qu'un ratio LTV inférieur à 65%, conditions remplies au 31 décembre 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 2024
- 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.

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

#### 3.1. Organigramme du Groupe

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 98 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce ;
- des sociétés suivantes :
  - 91 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;
  - 5 sous-holdings (Dinvest, P&C Développement, Patrimoine & Commerce 2, Cherbourg Invest Holding et SAS Groupe Sepric) et ;
  - 1 société destinée à la promotion immobilière (SNC Sepric Réalisations).

Au cours de l'exercice 2024, les opérations suivantes ont été réalisées :

- Transmission universelle de patrimoine de la SCI Vandoeuvre Invest au profit de la SCA Patrimoine & Commerce.
- Acquisition des titres des SCI Barentin Invest, Bourges Invest 2, Eysines Invest, Orgebrice Invest, Plaisir Invest, Pacé Invest, Redon Invest, Laoninvest 2, Monlucon Invest, W2N, Saint Brice Invest, La Pioline Invest, Gien Invest,
- Création des SCI Massieux Invest, Saint-Egrève Invest et Saint Genis Pouilly Invest

Les filiales et sous-filiales de Patrimoine & Commerce ainsi que leurs activités sont présentées ci-dessous. Leur exercice social correspond à l'année civile, leur dernier exercice étant l'exercice clos au 31 décembre 2024.



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

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

### *a) Filiales sous holdings et autres*

#### **SAS DINVEST**

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

#### **SARL P & C DÉVELOPPEMENT**

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

#### **SARL PATRIMOINE & COMMERCE 2**

Patrimoine & Commerce 2 est une sous-holding détenant une participation de 50 % dans la SCI Cherbourg Invest Holding détenant elle-même une participation de 52 % dans la SCI Cherbourg Invest détentrice du centre commercial Les Eléis à Cherbourg.

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

#### **SCI CHERBOURG INVEST HOLDING**

Comme indiqué ci-dessus, Cherbourg Invest Holding est la structure détenue à 50 % en relation avec le centre commercial Les Eléis à Cherbourg, dont elle détient 52 %.

#### **SAS GROUPE SEPRIC**

La société SAS Groupe SEPRIC détient 100 % de la société SEPRIC Réalisations.

### *b) Filiales immobilières*

#### **SCI ALENCON OUEST**

La société Alençon Ouest, donne en location un retail park de 11 900 m<sup>2</sup>, implanté sur la ZA du Hertré, à l'ouest d'Alençon (61). L'actif est composé de huit lots.

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

#### **SCI ANNEMASSE INVEST**

La société Annemasse Invest donne en location un retail park à Annemasse (74), composé de quatre cellules commerciales sur une superficie totale d'environ 776 m<sup>2</sup>.

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

#### **SAS ANTIBES INVEST**

La SAS Antibes Invest donne en location une galerie commerciale « La Promenade du Palais des Congrès » de 6 900 m<sup>2</sup> composée de 19 commerces et d'un parking souterrain de 375 places. La galerie commerciale est située au centre-ville d'Antibes Juan-les-Pins (06).

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

#### **SCI ARCINVEST**

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

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

#### **SCI ARGENTAN INVEST**

La société Argentan Invest donne en location un retail park de 6 770 m<sup>2</sup>, composé de deux bâtiments, situé à Argentan (61) et implanté au sein de la zone de la Gravelle.

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



#### **SCI BARENTIN INVEST**

La société Barentin Invest donne en location un actif de 1 060 m<sup>2</sup>, composé d'un bâtiment, situé au Barentin (61), exploité par l'enseigne Poltonosofa.

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI BEYNOST INVEST**

La société Beynost Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Beynost (01), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 455 m<sup>2</sup>.

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

#### **SNC BEYNOST DÉVELOPPEMENT**

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

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

#### **SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST**

La société Bourg-en-Bresse Invest donne en location deux actifs commerciaux situés à Bourg-en-Bresse (01) sur une surface totale de 2 027 m<sup>2</sup>.

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

#### **SCI BOURGES INVEST 2**

La société Bourges Invest 2 Invest donne en location à l'enseigne King Jouet un actif commercial de 1 000 m<sup>2</sup> de plain-pied, à usage de magasin de jouets située à Bourges (18) au sein de la ZAC les vignobles Basses Chappes.

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2**

La société Bourg-en-Bresse Invest 2 détient un bâtiment commercial situé à Bourg-en-Bresse (01) de 2 100 m<sup>2</sup>, en cours de recommercialisation.

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

#### **SCI BUCHELAY INVEST**

La société Buchelay Invest exploite un ensemble commercial composé de quatre cellules commerciales, représentant une surface totale de 3 583 m<sup>2</sup>, situé à Mantes-la-Jolie (78).

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

#### **SCI CHAMP D'OR INVEST**

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

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

#### **SCI CHAMPNIERS INVEST**

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

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

#### **SCI CHAMPNIERS INVEST 2**

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

#### **SCI CHAMPNIERS INVEST 3**

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

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

#### **SCI CHAMBLINVEST**

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

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

### **SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST**

La société Château-Thierry Invest donne en location un bâtiment indépendant d'une surface de 1 300 m<sup>2</sup>, situé au sein de la zone commerciale de l'hypermarché E. Leclerc de Château-Thierry (02).

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

### **SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2**

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

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

### **SCI CHAUNY INVEST**

La société Chauny Invest donne en location un actif commercial de 634 m<sup>2</sup> au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02). L'actif composé d'une cellule commerciale est loué à une enseigne de restauration asiatique.

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

### **SCI CHERBOURG INVEST**

La SCI Cherbourg Invest détient un centre commercial Les Eléis situé au centre-ville de Cherbourg (50) qui regroupe un hypermarché Carrefour de 14 800 m<sup>2</sup> et 75 boutiques et moyennes surfaces.

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

### **SCI CLERMINVEST**

La société Clerminvest donne en location un actif commercial de 2 200 m<sup>2</sup> dans la zone de Mulhouse Wittenheim (68).

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

### **SCI COGNAC INVEST**

La SCI Cognac Invest donne en location des cellules commerciales au sein d'un retail park de 8 600 m<sup>2</sup>. Cet actif est situé à Cognac (16) dans la ZAC du Mas de la Cour-Bellevue.

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

### **SCI COMBOIRE INVEST**

La société Comboire Invest donne en location un bâtiment commercial de 1 500 m<sup>2</sup>, à Échirolles (38).

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

### **SCI COMBOIRE INVEST 2**

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

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

### **SCI CONFORINVEST MARTINIQUE**

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

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

### **SCI CREUSINVEST**

La société Creusinvest donne en location des locaux commerciaux d'une surface totale de 3 400 m<sup>2</sup>, situés dans le centre-ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La galerie commerciale a été rénovée en 2017 et elle compte vingt et une boutiques.

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

### **SCI CREUSINVEST 2**

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

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

### **SNC DAUPHINE**

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

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

#### **SCI DOTH INVEST**

La SCI Doth Invest donne en location un immeuble à usage de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup>, situé aux Abymes au nord de Pointe-à-Pitre en Guadeloupe (971).

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

#### **SCI ÉCLATS INVEST 1**

La SCI Éclats Invest 1 donne en location un portefeuille composé de 9 cellules commerciales, d'une surface de plancher totale de 7 342 m<sup>2</sup>, réparties sur 6 bâtiments commerciaux distincts, entièrement louées à 9 locataires différents dans le cadre de baux commerciaux.

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

#### **SCI ÉCULLY INVEST**

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

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

#### **SCI ÉTREMBIÈRES INVEST**

La société Étrembières Invest donne en location un actif à usage de restauration situé à Étrembières (74), exploité par l'enseigne Courtepaille sur une surface de plancher de 452 m<sup>2</sup>. La durée du bail signé est de 12 ans avec une période ferme de 12 ans.

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

#### **SCI EULALIE INVEST**

La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 123 m<sup>2</sup>, situés sur la commune Sainte-Eulalie (33), au bord de la D911 et l'A10.

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

#### **SCI EYSINES INVEST**

La société Eysines Invest donne en location un bâtiment de 677 m<sup>2</sup> composée de deux cellules commerciales située à Eysines (33), près de Bordeaux.

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI FONCIÈRE DE LORRAINE**

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

#### **SCI FONTAINE INVEST**

La société Fontaine Invest donne en location un ensemble commercial d'une surface de 11 600 m<sup>2</sup>, situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers.

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

#### **SCI FROUARD-ISLE INVEST**

La société Frouard-Isle Invest détient un local commercial de 700 m<sup>2</sup> situé à Frouard, au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au nord de Nancy.

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

#### **SCI GAILLINVEST**

La société Gaillinvest donne en location des locaux commerciaux de 1 000 m<sup>2</sup>, situés au sein d'une zone commerciale sur la commune de Gaillon (27).

L'actif a été cédé au cours de l'exercice 2024.

#### **SCI GAUDENS INVEST**

La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 12 locaux commerciaux, d'une surface de 6 709 m<sup>2</sup>, situé dans la zone commerciale Europa, sur la commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes.

Une promesse de vente a été signée le 18 juillet 2023 sur une partie de cet actif, à savoir un bâtiment d'une surface d'environ 2 763 m<sup>2</sup>. Une cellule isolée a été cédée au cours de l'exercice 2024.

### **SCI GIEN INVEST**

La société Gien Invest donne en location un bâtiment de 3 225 m<sup>2</sup> composé de deux cellules commerciales situé à Gien (45) au sein de la Zone de la Boiserie.

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

### **SCI HAUTE ÉCLAIRE**

La société donne en location deux retail parks sur une superficie globale de 10 180 m<sup>2</sup>, en périphérie d'Alençon (61), à proximité du retail park détenu par la SCI Arcinvest.

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

### **SCI ISTRES INVEST I**

La société Istres Invest 1 donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial de 8 863 m<sup>2</sup> situé à l'ouest du centre-ville d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

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

### **SCI ISTRES INVEST III**

La SCI Istres Invest 3 donne en location le retail park « Istromed » de 5 200 m<sup>2</sup> composé de neuf cellules et d'un parking de 127 places, et un restaurant, situés sur la commune d'Istres (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569.

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

### **SCI LA PIOLINE INVEST**

La société La Pioline Invest donne en location au sein de deux bâtiments indépendants deux cellules commerciales de 675 m<sup>2</sup> et 375 m<sup>2</sup> et 31 places de parking extérieur situées sur la zone d'activités « la Pioline » à Aix-en-Provence (13).

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

### **SCI LANNION INVEST II**

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

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

### **SCI LAONINVEST 2**

La société Laoninvest 2 donne en location un local commercial de 1 233 m<sup>2</sup> située au sein de la zone d'activité Romanette à Laon (02) et un parking de 25 places à l'enseigne Action

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

### **SCI LAON INVEST 3**

La SCI Laon Invest 3 donne en location un ensemble mixte de 3 819 m<sup>2</sup> situé au sein de la ZAC de Chambry (02) composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux loué à Enedis.

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

### **SCI LEMPDES INVEST**

La société Lempdes Invest détient un actif commercial situé à Lempdes (63) d'une surface de 7 200 m<sup>2</sup>.

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

### **SCI LEXY PARK INVEST**

La société Lexy Park Invest donne en location un retail park de 11 698 m<sup>2</sup> situé à Lexy (54) et composé de onze cellules, louées entre autres aux enseignes Brico-Dépôt, Action et Foirfouille.

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

### **SCI LE VIGEN INVEST**

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

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

### **SCI LIMOGES INVEST**

La société Limoges Invest donne en location un actif commercial à Limoges (87), représentant une surface totale de 1 125 m<sup>2</sup>.

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

#### **SNC LIMOGES LE VIGEN**

La société donne en location des locaux à usage commercial situés à Le Vigen (87), dans la périphérie de Limoges.  
En novembre 2024, une promesse de vente a été signée sur cet actif. La réalisation de la cession est attendue sur l'exercice 2025.

#### **SCI LOCHES INVEST**

La société Loches Invest détient un actif commercial de 6 500 m<sup>2</sup> situé à Loches (37).  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SCI LP INVEST**

La société LP Invest détient un portefeuille composé de sept actifs commerciaux acquis en 2017, pour une surface totale de 9 311 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont répartis sur toute la France : dans le Nord (Hautmont), Nord-Est (Piennes, Raon l'Etape et Chenove), ainsi que dans le Sud-Ouest (Blaye, Colomiers et Marmande).  
Au cours de l'exercice, l'actif de Renazé (53) a été cédé.

#### **SCI MASH**

La société Mash donne en location un retail park de 2 405 m<sup>2</sup> à Saint-Priest (69).  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SCI MASSIEUX INVEST**

La société Massieux Invest a été créée sur l'exercice 2024 en vue d'accueillir un projet de promotion à Massieux (01).

#### **SCI MONLUÇON INVEST**

La société Montluçon Invest donne en location un bâtiment commercial de 1 500 m<sup>2</sup> composé de deux cellules, situé à Montluçon (03) au sein de la ZAC Saint-Jacques.  
Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SARL MOUGIN IMMOBILIER**

La société Mougin Immobilier possède un actif à Le Vigen (87).  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SCI ORGEBRICE INVEST**

La société Orgebrice Invest donne en location un local commercial de 730 m<sup>2</sup> située à Orgeval (78) au sein de la zone commerciale Route des Quarante sous.  
Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI PACE INVEST**

La société Pacé Invest donne en location une cellule commerciale de 1 572 m<sup>2</sup> au sein de la zone commerciale de la Giraudais, à Pacé (35).  
Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI PAU INVEST**

La société Pau Invest donne en location deux locaux commerciaux au sein d'un retail park situé en périphérie de Pau (64).  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SCI PERRIÈRES INVEST**

La société Perrières Invest donne en location quatre locaux commerciaux au sein d'un retail park situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (41), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération.  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SCI PLAISIR INVEST**

La société Plaisir Invest donne en location un local commercial de 1 000 m<sup>2</sup> situé à Plaisir (78).  
Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

#### **SCI PLÉRIN INVEST**

La société Plérin Invest donne en location un retail park de 8 509 m<sup>2</sup>, composé de 9 cellules, situé à Plérin (22) au sein de la zone commerciale du Chêne Vert.  
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.



### **SCI POITIERS INVEST COMMERCES**

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

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

### **SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2**

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

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

### **SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3**

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

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

### **SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4**

La société Poitiers Invest Commerces 4 donne en location une cellule située à Poitiers (86) et intégralement louée à Stokomani.

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

### **SCI PONTARLIER INVEST**

La société Pontarlier Invest donne en location un ensemble de cellules totalisant 2 700 m<sup>2</sup>, situé à Pontarlier (25), au sein de la ZAC des Grands Planchants, principale zone commerciale de l'agglomération pontissalienne.

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

### **SCI PUYMARET INVEST**

La société Puymaret Invest donne en location un retail park situé dans la ZAC du Moulin à Malemort-sur-Corrèze (19), qui accueille une dizaine d'enseignes de différents secteurs d'activité.

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

### **SCI REDON INVEST**

La société Redon Invest donne en location une cellule commerciale de 1 138 m<sup>2</sup> à Redon (35) au sud de la ZI de Bringuaud.

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

### **SCI ROCHAMBLY INVEST**

La société Rochambly Invest (anciennement Bordinvest Rive Droite) exploite un bâtiment commercial de 2 100 m<sup>2</sup>, situé à Beaulieu-Puilboreau (17), au nord-est de la ville de La Rochelle.

Au cours de l'exercice, la société a cédé un local commercial de 1 000 m<sup>2</sup> au sein d'un retail park situé sur la commune de Chambly (60), dans la zone d'activité économique et commerciale « Porte de l'Oise ».

### **SCI ROMMAX 38**

La SCI Rommax 38 donne en location une cellule commerciale louée à l'enseigne Yesss Electrique.

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

### **SCI RSP INVEST**

La SCI RSP Invest (anciennement La Roche Invest) donne en location le retail park « Parc Saint-Paul » situé à Saint-Paul-lès-Romans (26), d'une surface d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, composé de 33 cellules commerciales.

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

### **SCI SAINT BRICE INVEST**

La société Saint Brice Invest donne en location un ensemble immobilier commercial de 7 371 m<sup>2</sup> multilocataire « Le Palladium » de plain-pied avec un niveau de sous-sol, composé de 6 cellules, située à Saint-Brice (95).

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

### **SCI SAINT EGREVE INVEST**

La société Saint Egrève Invest donne en location deux lots respectivement de 4 855 et 1 295 m<sup>2</sup> appartenant à un bâtiment au sein d'une zone commerciale située à Saint-Egrève (38)

La société a été constituée au cours de l'exercice, et l'actif a été acquis en octobre 2024.

#### **SCI SAINT GENIS INVEST**

La société Saint Genis Invest a été créée sur l'exercice 2024 en vue d'accueillir un projet de promotion à Saint-Genis-Pouilly (01).

#### **SCI SAINT-LÔ INVEST**

La société Saint-Lô Invest donne en location un retail park de 7 000 m<sup>2</sup> situé à Agneaux dans la Manche (50) en périphérie ouest de Saint-Lô.

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

#### **SCI SAINT PARRES INVEST**

La SCI Saint Parres Invest (anciennement Decazeville Invest) donne en location un retail park composé de 10 cellules commerciales sur une superficie d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, situé à Saint-Parres-aux-Tertres dans l'Aube (10) en périphérie de Troyes.

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

#### **SCI SALAISE INVEST**

La société Salaise Invest donne en location, après avoir restructuré le bâtiment en 2019, un retail park de 3 827 m<sup>2</sup> à Salaise-sur-Sanne (38).

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

#### **SCI SALON INVEST**

La société Salon Invest donne en location deux cellules commerciales pour une surface globale d'environ 4 500 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking souterrain d'environ 300 places. Ces cellules sont situées au sein d'un ensemble immobilier commercial, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13).

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

#### **SNC SEPRIC RÉALISATIONS**

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

#### **SCI SOISSONS INVEST**

La SCI Soissons Invest donne en location un retail park de 20 702 m<sup>2</sup> détenu en copropriété, situé au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02).

Il offre un mix d'enseignes attractif dont les principales locomotives sont : But, Darty, Action et Maxi Zoo. Patrimoine & Commerce est propriétaire de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage.

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

#### **SCI STUDIO PROD**

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

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

#### **SCI THONON INVEST**

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

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

#### **SAS VILLE-DU-BOIS INVEST**

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

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

#### **SCI VITROLINVEST**

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

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

#### **SCI WAVE INVEST**

La société Wave Invest donne en location 21 cellules commerciales pour une surface globale de 15 400 m<sup>2</sup>, réparties sur cinq ensembles immobiliers situés à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.

#### **SNC WITTEN**

La société Witten donne en location un retail park d'une surface d'environ 14 500 m<sup>2</sup> sur la commune de Wittenheim (68) dans la première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace. D'une surface de plancher totale de 6 608 m<sup>2</sup>, la première tranche de l'opération livrée en 2019 est louée entre autres aux enseignes Boulanger et Poltronosofà. La livraison du projet s'est poursuivie en 2021 avec la mise en service d'un bâtiment, puis en 2023 avec la livraison d'un nouveau bâtiment.

Cette opération permet de consolider la présence du Groupe sur la zone où elle possède un actif mitoyen de 12 cellules et d'une surface de 10 407 m<sup>2</sup>.

#### **SCI WITTEN 2**

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

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

#### **SCI W2N**

La société W2N donne en location un ensemble composé de deux bâtiments distincts représentant une surface totale de 5 546 m<sup>2</sup> au sein de la ZAC Wittenheim - Kingersheim, à Wittenheim (68).

Cette société fait partie du portefeuille de 13 actifs acquis le 12 décembre 2024.

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les conventions ci-dessous entrant dans le cadre des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce ont été conclues et ont donné lieu à la procédure prévue aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 226-10 du Code de commerce, à savoir :

### **1 CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

#### **A. Acquisition par Patrimoine & Commerce d'un portefeuille d'actifs composé de 13 sociétés civiles immobilières**

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 m<sup>2</sup> situés en France auprès de sociétés détenues par Groupe Duval ou des membres de la famille Duval.

Le conseil de surveillance a statué sur recommandation positive unanime du comité d'investissement. Aux fins de se conformer aux meilleures règles de gouvernance, le conseil de surveillance avait désigné Madame Aurélie Tristant, membre indépendant du conseil de surveillance aux fins (i) d'étudier le projet d'acquisition, de (ii) superviser les travaux d'audit et (iii) de superviser les négociations. Celle-ci était assistée par Suravenir, représentée par Madame Alexa Sempiana, membre du comité d'investissement. Des travaux d'audit d'acquisition ont ainsi été conduits par des experts tiers, notamment en matière commerciale, juridique, administrative, fiscale, immobilière, notariale, technique et environnementale.

Le contrat d'acquisition de parts sociales a été conclu le 12 décembre 2024 entre d'une part la Société en qualité de cessionnaire et d'autre part (i) Groupe Duval et (ii) des sociétés dans lesquelles la société Groupe Duval et/ou ses dirigeants (ou les membres de leur famille) détiennent une participation directe ou indirecte - à savoir les sociétés SIPA (878 389 493 RCS Nanterre), Société d'administration et de participations immobilières « SAPI » (423 860 832 RCS Nanterre), SERDICA (803 285 709 RCS Nanterre), SAMARCANTE (517 705 216 RCS Nanterre), Duval Investissements & Participations – DIP (448 663 815 RCS Nanterre) – et (iii) Monsieur Eric Duval, en qualité de cédants.

Le détail de ces acquisitions est exposé ci-dessous :

Société concernée	Objet	Personnes concernées
SCI SAINT-BRICE INVEST 889 919 031 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par SIPA (999 parts sociales) et SAPI (1 part sociale*), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL et Louis-Victor DUVAL, cogérants de la société SIPA Eric DUVAL, cogérant de la société SAPI
SCI BARENTIN INVEST 887 863 116 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par SIPA (999 parts sociales) et SAPI (1 part sociale*), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL et Louis-Victor DUVAL, cogérants de la société SIPA Eric DUVAL, cogérant de la société SAPI
SCI MONTLUCON INVEST 882 373 624 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par SAPI (999 parts sociales) et Eric DUVAL (1 part sociale*), soit 100 % du capital	Eric DUVAL, cogérant de la société SAPI
SCI ORGEBRICE INVEST 887 860 302 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par SIPA (999 parts sociales) et SAPI (1 part sociale*), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL et Louis-Victor DUVAL, cogérants de la société SIPA Eric DUVAL, cogérant de la société SAPI
SCI LAONINVEST 2 501 408 025 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par SAPI (100 parts sociales*) soit 100 % du capital	Eric DUVAL, cogérant de la société SAPI
SCI PACE INVEST 822 486 684 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SERDICA, elle-même détenue à 38,33% par GROUPE DUVAL (999 titres), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SERDICA Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL
SCI REDON INVEST 829 073 451 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SERDICA, elle-même détenue à 38,33% par GROUPE DUVAL (999 titres), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SERDICA Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL
SCI BOURGES INVEST 2 830 742 284 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SERDICA, elle-même détenue à 38,33% par GROUPE DUVAL (999 titres), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SERDICA Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL

Société concernée	Objet	Personnes concernées
SCI GIEN INVEST 821 256 237 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SERDICA, elle-même détenue à 38,33% par GROUPE DUVAL (999 titres), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SERDICA  Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL
SCI PLAISIRINVEST 807 853 254 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SERDICA, elle-même détenue à 38,33% par GROUPE DUVAL (999 titres), soit 100 % du capital	Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SERDICA  Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL
SCI W2N 490 824 976 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par Eric DUVAL (1 part sociale*) et SAMARCANTE, elle-même détenue à 100% par GROUPE DUVAL (1 400 999 parts sociales), soit 100 % du capital	Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SAMARCANTE
SCI EYSINES INVEST 491 036 943 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS, elle-même détenue directement et indirectement à 100% par GROUPE DUVAL (1 000 parts sociales*), soit 100 % du capital	Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL  Louis-Victor DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société DUVAL INVESTISSEMENTS & PARTICIPATIONS
LA PIOLINE INVEST 514 685 833 RCS NANTERRE	Acquisition des parts sociales de la société détenus par GROUPE DUVAL (1 part sociale*) et SAMARCANTE, elle-même détenue à 100% par GROUPE DUVAL (999 parts sociales), soit 100 % du capital	Eric DUVAL, Président et président du conseil d'administration de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL, Louis-Victor DUVAL et Lydia LE CLAIR, Directeurs Généraux et administrateurs de la société GROUPE DUVAL  Pauline BOUCON DUVAL et Eric DUVAL, cogérants de la société SAMARCANTE

*\* Une part sociale de chaque société a été acquise par P&C Développement, filiale à 100% de Patrimoine & Commerce.*

## 1. Intérêt de la convention et conditions financières de la convention

Cette acquisition d'un portefeuille de 13 actifs s'inscrit dans la stratégie de développement de la Société avec une cible à moyen terme d'atteindre 1 milliard d'euros d'actifs sous gestion et dans l'intérêt de la Société et celui de l'ensemble de ses actionnaires. Elle confirme également la pertinence de son positionnement sur le créneau porteur de l'immobilier des retail parks low cost.

Le portefeuille comprend un total de 25 coques pour 23 locataires. Les actifs sont très majoritairement occupés par des enseignes nationales ou internationales. Les principaux secteurs d'activités sont le discount, la restauration, le prêt-à-porter et l'équipement de la maison.

Ces actifs sont de très bonne qualité et correspondent à la stratégie de la Société. L'acquisition d'un portefeuille d'actifs représente un avantage par rapport à de multiples acquisitions. Les locataires sont en outre de bonne qualité et le taux d'occupation du portefeuille est de 100%.

Patrimoine & Commerce vient notamment renforcer sa présence au sein des zones de Wittenheim (68) et Laon (02) où la foncière est déjà implantée.

## 2. Indication du rapport entre le prix pour la société et le dernier bénéfice annuel

La valeur des biens immobiliers composant le portefeuille a été évaluée à 35,3 millions d'euros par BNPPRE en juillet 2024. Dans le cadre des travaux d'analyse du projet, Madame Tristant et Madame Sempiana ont mandaté Cushman & Wakefield qui a confirmé la valorisation globale du portefeuille au 1<sup>er</sup> octobre 2024.

Il en ressort un prix d'acquisition pour l'ensemble du portefeuille (hors droits et hors rachat de créances de compte courant) de 14,9 millions d'euros compte tenu des encours d'emprunts contractés par les sociétés détentrices de ces actifs.

Cette convention sera soumise à la ratification des actionnaires lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## B. Convention de conseil et assistance communication

La société FINANCIERE DUVAL (société dirigée par Eric Duval et détenue à 94.42 % par GROUPE DUVAL) et la Société ont conclu une convention de conseil et assistance communication, en 2024, pour une durée initiale d'un an renouvelable par tacite reconduction. Selon les termes de cette convention, la société FINANCIERE DUVAL fournit à la Société une assistance en matière de communication. Les honoraires s'élèvent à 20.000,00 euros HT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la Société de bénéficier de l'expertise de la Direction de la communication de FINANCIERE DUVAL qui assure la mise en œuvre, l'animation et la coordination de la communication externe pour renforcer la notoriété et le positionnement de la marque sur le marché.

Cette convention a fait l'objet d'une autorisation du conseil de surveillance le 18 février 2025 et sera soumise à la ratification des actionnaires lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 2 CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET POURSUIVIES SANS MODIFICATION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS

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

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

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

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

La grille tarifaire appliquée à la facturation par Groupe Duval de ses prestations est la suivante :

Prestation comptable

Prestation juridique



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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 20 février 2024.

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de ces conventions à leur échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 20 février 2024.

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le conseil de surveillance du 20 février 2024.

***D - Conventions de trésorerie entre la Société et ses filiales :***

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

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



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

#### ***E- Contrat de souscription d'obligations entre la Société et Suravenir***

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

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

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

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

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

#### ***F. Convention d'assistance conclue entre la Société et la société GROUPE DUVAL en date du 7 septembre 2016 et avenant n°1 en date du 25 juillet 2023 à la convention***

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de Surveillance du 20 février 2024.

#### ***G. Convention d'assistance conclue entre la Société et GROUPE DUVAL le 27 mars 2018 et avenant n°1 en date du 25 juillet 2023 à la convention***

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

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

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

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

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

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

Le renouvellement par tacite reconduction de cette convention à son échéance annuelle a par ailleurs été autorisé par le Conseil de Surveillance du 20 février 2024.

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

Néant.

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

Le présent chapitre a pour objet de vous présenter les comptes consolidés du Groupe et les comptes sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2024.

### 1. Présentation et commentaires des comptes

#### Présentation

Contexte de l'élaboration de l'information financière

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

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.

Par décision en date du 1<sup>er</sup> 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.

#### Commentaires

Les revenus locatifs de l'exercice se sont élevés à 52,7 millions d'euros. Les revenus locatifs sur l'exercice 2023 étaient d'un montant égal à 50.5 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille est de 7,6% au 31 décembre 2024. Le taux de capitalisation présenté ci-dessous est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits, hors actifs destinés à être cédés :

#### TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Min.	6,4%	6,1 %
Max	12,3 %	12,3 %
<b>Total</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,3 %</b>



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

## LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Endettement net retraité <sup>(1)</sup>	382 655	368 624
dont trésorerie et découverts bancaires	(18 807)	(27 937)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(206)	(1 005)
<b>Endettement net hors instruments de couverture</b>	<b>382 861</b>	<b>369 629</b>
Valeur des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	889 326	842 821
<b>RATIO LOAN TO VALUE</b>	<b>43,1%</b>	<b>43,9 %</b>

(1) Endettement net retraité des passifs locatifs (4,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 et 0,6 million au 31 décembre 2023).

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (immeubles de Saint Gaudens et Limoges Le Vigen).

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2024 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés et sont commentés dans le Document d'Enregistrement Universel.

Les postes du compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024 sont détaillés dans les notes ci-dessous.

## 2. Présentation et commentaires des comptes consolidés

### 2.1 Bilan simplifié

En milliers d'euros	31/12/24	31/12/23
Immeubles de placement (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	883 076	840 621
Impôts différés actifs et passifs	427	406
Endettement net retraité <sup>(2)</sup>	(387 273)	(369 184)
Autres (net)	(6 699)	(21 130)
Minoritaires	(11 043)	(11 467)
<b>Capitaux propres part du Groupe <sup>(3)</sup></b>	<b>478 488</b>	<b>439 246</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>489 531</b>	<b>450 713</b>

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

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

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

### 2.2 Compte de résultat simplifié

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23	Var. vs 31/12/23
Revenus locatifs	52 691	50 522	2 169
Charges nettes sur immeubles	(3 618)	(3 859)	241
<b>Loyers nets</b>	<b>49 073</b>	<b>46 663</b>	<b>2 410</b>
Marge brute immobilière	1 808		1 808
Charges d'exploitation	(5 805)	(5 904)	99
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>45 076</b>	<b>40 759</b>	<b>4 317</b>
Autres produits et charges opérationnels	(1 543)	64	(1 608)
Variation de juste valeur des immeubles	2 080	2 249	(169)
Résultat des sociétés mises en équivalence	8 437	(3 087)	11 524
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>54 050</b>	<b>39 985</b>	<b>14 065</b>
Résultat financier	(13 120)	(11 947)	(1 173)
Impôts sur les résultats	(163)	145	(308)
<b>Résultat net</b>	<b>40 767</b>	<b>28 183</b>	<b>12 584</b>
dont part du Groupe	40 965	29 029	11 936

## 2.3 Commentaires sur les résultats consolidés

### Revenus locatifs et loyers nets

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

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

Les loyers bruts sont en hausse de 4,1 % sur l'exercice 2024. L'évolution se détaille ainsi :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23	Var. vs 31/12/23
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	52 610	50 524	2 086
Droits d'entrée et autres	81	(2)	83
<b>Revenus locatifs</b>	<b>52 691</b>	<b>50 522</b>	2 169
Charges sur immeubles	(16 050)	(14 575)	(1 474)
Refacturation de charges aux locataires	12 528	11 050	1 478
<b>Charges locatives non refacturables</b>	<b>(3 522)</b>	<b>(3 525)</b>	4
Autres charges sur immeubles	(95)	(333)	238
<b>Loyers nets</b>	<b>49 073</b>	<b>46 663</b>	<b>2 410</b>

(1) Y compris les garanties locatives.

En milliers d'euros	Loyers bruts	Variation
<b>31/12/2023 - 12 mois</b>	<b>50 524</b>	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	406	n.a
Impact des cessions d'actifs	284	n.a
Impact des restructurations	(52)	n.a
Impact à périmètre constant d'actifs	1 448	2,9%
<b>31/12/2024 - 12 mois</b>	<b>52 610</b>	<b>4,1%</b>

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2023 et 2024, (ii) l'effet année pleine de la livraison de la restructuration de La Ville-du-Bois et (iii) une hausse à périmètre constant principalement expliquée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de +5,0% sur la période), et une diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires.

Les « franchises Covid-19 » accordées au cours de l'exercice 2020, pour un montant total de 5,4 millions d'euros, sont étalées sur la durée ferme résiduelle du bail conformément aux normes IFRS, et représentent comptablement une charge de - 0,4 million d'euros sur l'exercice 2024.

Le taux de refacturation moyen des charges locatives s'établit à 78 % (contre 76 % au 31 décembre 2023).

Au cours de l'exercice 2024, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 0,5 million d'euros (soit environ 0,6 % du quittance).

### Charges de structure

Le taux de charges de structure (retraitées des honoraires intragroupes) par rapport aux loyers bruts s'élève à 13,0 % vs. 11,3% au cours de l'exercice 2023.

Les charges de structure sont détaillées ci-dessous :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23	Var. vs 31/12/23
Honoraires comptables et juridiques	(1 045)	(923)	(122)
Honoraires divers et services bancaires	(3 434)	(3 094)	(340)
Charges de personnel	(794)	(795)	1
Autres charges, impôts et taxes	(1 552)	(916)	(636)
<b>Total charges de structure</b>	<b>(6 825)</b>	<b>(5 728)</b>	<b>(1 098)</b>
Charges de structure en % des loyers bruts	13,0 %	11,3 %	

### Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de +10,6 % pour s'établir à 45,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 et le ratio résultat opérationnel courant comparé aux loyers nets s'établit à 91,9 % (contre 87,3 % en 2023).

Le passage du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel s'élevant à 54,1 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 2,1 millions d'euros. 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).
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de +8,4 millions d'euros (cf. application des normes IFRS 10 et 11 dans le paragraphe 5.3.1 de l'URD)
- des autres produits et charges opérationnels ayant un impact négatif de -1,5 millions d'euros, expliqué principalement par les frais d'acquisition des titres sur le portefeuille d'actifs acquis en décembre 2024

### Résultat financier

Le résultat financier (charge de 13,1 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 12,2 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers qui comprennent essentiellement la variation de juste valeur des instruments financiers (charge de 0,9 million d'euros).

Le coût de l'endettement financier net est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en hausse de 17,6 % passant de 11,6 millions d'euros en 2023 à 13,6 millions d'euros au cours de l'exercice écoulé. Cette variation est essentiellement liée à la hausse des intérêts : le coût moyen des opérations de financement s'élève à 3,12 % sur l'exercice (contre 2,76 % en 2023).

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers d'un montant de 1,4 million d'euros en 2024

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

### Impôt

Le montant d'impôt s'élève à une charge de -0,2 million d'euro sur l'exercice 2024, constitué d'une charge d'impôt courant correspondant principalement à de la CVAE.

### Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2024 s'élève à un bénéfice net de 40,8 millions d'euros – dont 41,0 millions d'euros pour la part du Groupe.

## Résultat net récurrent

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

En milliers d'euros	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23	Var. vs 31/12/23
Résultat opérationnel courant retraité <sup>(1)</sup>	43 036	41 569	1 467
Coût de l'endettement net retraité <sup>(1)</sup>	(12 191)	(10 758)	(1 432)
Impôt courant	(183)	(116)	(67)
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>30 663</b>	<b>30 695</b>	<b>(32)</b>
Résultat net récurrent dilué par action	1,93 €	2,03 €	(0,11) €

## 3. Présentation et commentaires des comptes sociaux

### Commentaires sur les comptes annuels

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

A la suite de l'augmentation de capital susvisée décidée par l'assemblée générale le 13 juin 2024 et constatée par la gérance le 1<sup>er</sup> août 2024, le capital social s'élève désormais à 159 724 580 euros, divisé en 15 972 458 actions de 10 euros de valeur nominale.

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros Libellé du compte	A l'ouverture 01/01/24	Affectation résultat	Distribution dividendes	Variation			Résultat au 31/12/24	A la clôture
				Augmentation	Diminution	Dot. / Reprise		
Capital versé	151 029	-	-	8 696 -	-	-	-	159 724
Primes d'émission, apports	34 542 -	-	(8 349)	11 304 -	-	-	-	37 497
Ecart 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>

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 10,1 millions d'euros. Il est composé principalement de la facturation aux locataires des loyers et charges locatives.

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

Le résultat financier s'établit à 14,77 millions d'euros. Les produits financiers s'élèvent à 32,09 millions d'euros, ils se décomposent principalement en produits sur les filiales pour 25,1 millions d'euros comprenant des dividendes de filiales pour 1,09 millions d'euros ainsi que les remontées de résultat des filles transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 24,01 millions d'euros. Les charges financières s'élèvent à 17,4 millions d'euros dont les montants principaux sont 4,8 millions d'euros d'intérêts d'emprunts, 5,3 millions d'euros de dotations aux dépréciations et 7,3 millions d'euros pour les remontées de résultat des filles fiscalement transparentes et les intérêts sur comptes courants.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2024 à 388.3 millions d'euros contre 373.20 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le bénéfice net au 31 décembre 2024 s'établit à 17.3 millions d'euros contre un bénéfice de 7,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 20,7 millions d'euros a été versé au mois de juillet 2024. Pour mémoire, il a été versé un dividende 41 millions d'euros au mois de juillet 2023.



## 4. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires, d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de € 17 321 003,53 augmenté du poste « Report à nouveau » d'un montant de € 61 149,60, donnant un total disponible de € 17 382 153,13 comme suit :

- A la réserve légale	€ 866 050 €
Soit 5% du bénéfice de l'exercice	
- Distribution de dividende	€ 21 946 888,85 (*)
Dont :	
- A titre de dividende préciputaire à l'associé commandité :	€ 384 070,55
Soit 1,75 % du dividende mis en distribution.	
- A titre de dividende aux associés commanditaires :	€ 21 562 818,30 (*)
1,35 € par action, soit	
La somme de € 21 946 888,85 sera prélevée et imputée :	
- en premier lieu sur les bénéfices de l'exercice augmentés du report	€ 16 516 103,13
à nouveau et diminués de la dotation à la réserve légale	
- en deuxième lieu sur le poste "Prime d'émission, de fusion, d'apport" à hauteur du solde (**), soit	
€ 5 430 785,72.	

(\*) Le montant total de la distribution indiqué est calculé sur la base du nombre de 15 972 458 actions composant le capital social au 31 janvier 2025.

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

Consécutivement à cette affectation, le montant de la « prime d'émission, de fusion, d'apport » sur la base de ladite prime telle qu'inscrite dans les comptes au 31 décembre 2024, serait réduit à € 32 066 686,99.

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

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

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

Le montant du dividende prélevé sur le compte « prime d'émission, de fusion et d'apport » (représentant 0,34€ par action) relève du régime fiscal prévu à l'article 112 1° du Code général des impôts.

Ce dividende serait mis en paiement à l'initiative de la gérance le 31 juillet 2025.

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

(en euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Dividende versé aux actionnaires</b>			
Dividende unitaire :	1,25 €	1,30 €	1,35 €
Dividende total :	18.735.146,30 € (1)	19.635.696,60 € (2)	20 327 755,95 € (3)
<b>Dividende versé au commandité :</b>	335.819,00 €	353.736,58 €	363 161,17 €
<b>Total</b>	19.070.965,30 €	19.989.433,18 €	20 690 917,12 €

1. Déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 118.704 portés en compte report à nouveau.
2. Déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 224.091 portés en compte report à nouveau.
3. Déduction des dividendes revenant aux actions détenues en propre par la société, soit €. 61.150 portés en compte report à nouveau.

## 5. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 prennent en charge des dépenses non admises dans les charges déductibles fiscalement à hauteur de 0 euro.



## 6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

<b>CAPITAL SOCIAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/24	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Capital social	159 725	151 029	152 768	150 831	148 339
Nombre des actions ordinaires existantes	15 972 458	15 102 893	15 276 760	15 083 080	14 833 853
A dividende prioritaire (sans droit de vote)					
<b>Nombre maximales d'actions futures à créer:</b>					
- par convention d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/24	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Chiffre d'affaires hors taxes	10 104	10 401	10 713	9 544	9 118
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	17 379	12 142	26 774	23 702	16 568
Impôts sur les bénéfices	93		167	(14)	(552)
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Dotation Amortissement Provisions	(34)	4 532	3 832	10 394	12 858
Résultat net	17 321	7 611	22 775	13 323	4 261
Résultat distribué		20 752	20 214	19 190	18 873
<b>Résultat par action (en euros)</b>					
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	1,08	0,80	1,74	1,57	1,15
Résultat avant impôts, participation des salariés, dotation aux amortissement et provisions	1,08	0,50	1,49	0,88	0,29
Dividende attribué à chaque action		1,35	1,30	1,30	1,25
<b>EFFECTIF</b>					
	31/12/24	31/12/23	31/12/22	31/12/21	31/12/20
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	1	1	1	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	61	58	125	159	164
Montant des sommes versées au titre des avantages so:	26	25	54	68	65

## III- Administration et contrôle de la Société

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

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

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

#### 1.1 Gérance

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

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

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

#### 1.2 Associé commandité

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

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

#### 1.3 Conseil de surveillance

##### *Composition*

A la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de surveillance compte 13 membres :

- Christian Louis-Victor (Président), membre indépendant,
- Lydia Le Clair,
- Louis-Victor Duval,
- La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot, membre indépendant,
- La société BMR Holding, représentée par Audrey Chatain, membre indépendant,
- Margaux Graff, membre indépendant,
- Marie Monnet, membre indépendant,
- La société Prédica, représentée par Hugues Grimaldi,
- Madame Florence Habib-Deloncle,\*
- Camille Barrois, membre indépendant,
- Aurélie Tristant, membre indépendant,
- Axel Bernia, membre indépendant,

---

\* Par cooptation du conseil de surveillance en date du 18 février 2024, en remplacement de Monsieur Emmanuel Chabas, démissionnaire.

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

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

## 2. Mandats des membres du Conseil de surveillance

Les mandats de cinq membres du Conseil expirent à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, étant précisé que les mandats de Lydia Le Clair, Aurélie Tristant et de la société Prédica, représentée par Hugues Grimaldi et de Florence Habib-Deloncle seront proposés au renouvellement, tandis que le mandat de Christian Louis-Victor ne sera pas renouvelé. Il sera proposé lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de nommer Monsieur Yves-Marie Thomas en remplacement de Christian Louis-Victor. Les huit autres disposent de mandats expirant pour cinq d'entre eux à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2026 et pour les trois autres à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2027.

La présidence du Conseil de surveillance, assurée par Christian Louis-Victor jusqu'à l'expiration de son mandat, à la suite de l'assemblée générale du 12 juin 2025, sera reprise par Aurélie Tristant, sous réserve du renouvellement de son mandat lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025.

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

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

## 4. Mandat des commissaires aux comptes

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société A4 PARTNERS a été renouvelé le 17 juin 2020 et qu'il expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2025 et que le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société GRANT THORNTON a été renouvelé le 13 juin 2024 et qu'il expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2029.

Nous vous indiquons que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société Institut de Gestion et d'Expertise Comptable - IGEC, n'a pas été renouvelé lors de l'assemblée générale en date du 13 juin 2024 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023.

## 5. Honoraires des commissaires aux comptes

Nous vous indiquons que les honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élèvent à 221 943 euros, ils comprennent pour la Société et ses filiales les services autres que la certification des comptes (SACC) suivants :

- L'audit informatique – l'implémentation SAP pour la Société.

## IV- Actionnariat

### 1. Evolution de l'actionnariat

#### 1.1 Répartition du capital

Le capital au 31 décembre 2024 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations 3	3 899 502	24,41%	5 314 769	20,48%
Groupe Duval	281 235	1,76%	554 949	2,14%
Duval Gestion	119 511	0,75%	234 854	0,90%
Pad Invest	5 000	0,03%	10 000	0,04%
Sioul Invest	5 000	0,03%	10 000	0,04%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,18%	52 508	0,20%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	5 270	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 948	0,03%
Eric Duval	25 576	0,16%	25 577	0,10%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Eric Duval"</b>	<b>4 375 743</b>	<b>27,40%</b>	<b>6 223 019</b>	<b>23,98%</b>
Predica	3 091 338	19,35%	6 182 676	23,82%
<b>Banque Populaire Val de France</b>	<b>1 549 105</b>	<b>9,70%</b>	<b>3 098 210</b>	<b>11,94%</b>
Pentagone Holding	821 178	5,14%	1 590 356	6,13%
Eurepa Dev SA	438 644	2,75%	877 288	3,38%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Vergely"</b>	<b>1 260 473</b>	<b>7,89%</b>	<b>2 468 946</b>	<b>9,51%</b>
Daytona	1 008 618	6,31%	1 442 951	5,56%
<b>Sous-total "Famille Graff"</b>	<b>1 008 618</b>	<b>6,31%</b>	<b>1 442 951</b>	<b>5,56%</b>
Crédit Agricole Centre France	869 565	5,44%	869 565	3,35%
BMR Holding	522 367	3,27%	943 755	3,64%
Bernard Robbe	116 242	0,73%	135 924	0,52%
Marianne Robbe	50 232	0,31%	58 146	0,22%
<b>Sous-total "Famille Robbe"</b>	<b>688 841</b>	<b>4,31%</b>	<b>1 137 825</b>	<b>4,38%</b>
Suravenir	552 607	3,46%	552 607	2,13%
<b>Autres actionnaires et public</b>	<b>2 576 168</b>	<b>16,13%</b>	<b>3 975 848</b>	<b>15,32%</b>
<b>Total</b>	<b>15 972 458</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 951 647</b>	<b>100,00%</b>

Note : Le nombre d'actions auto-détenues par la Société s'élevait à 13 417 actions au titre du contrat de liquidité et 53 729 actions au titre du contrat de rachat d'actions.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détenait plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2024.

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

### Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, au titre du contrat de liquidité mis en place par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 43 115 actions pour un prix global de 891 969,23 euros, soit à un prix moyen de 20.688142 euros ;
- revendu 41 475 actions pour un prix global de 854 432,95 euros, soit à un prix moyen de 20.601156 euros ;

A la clôture de l'exercice, 13 417 actions sont inscrites au nom de la Société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 269 681,70 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Ce contrat de liquidité est toujours en cours.

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

### Contrats de rachat d'actions

La Société a confié à Kepler Chevreux, entre novembre 2023 et novembre 2024, deux mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société :

- Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,40% du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et a pris fin le 13 novembre 2024, par le rachat de 49.064 actions. Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16<sup>ème</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.
- 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>ème</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.

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

### **Transactions effectuées sur les titres de la société par les mandataires sociaux et personnes mentionnées à l'article L621-18-2 du Code monétaire et financier**

Les opérations sur les titres de la société PATRIMOINE ET COMMERCE excédant un montant cumulé de 20.000,00 euros déclarées à l'Autorité des Marchés Financiers en 2024 par les mandataires sociaux et personnes mentionnées à l'article L681-18-2 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice sont les suivantes :

- **Déclaration individuelle du 26 mars 2024 :**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée et personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 1610 actions de PATRIMOINE & COMMERCE entre le 23 février 2024 et le 22 mars 2024.

Les achats ont été effectués comme suit :

23/02/2024	15 actions au prix unitaire de 18,5 €
26/02/2024	5 actions au prix unitaire de 18,8 €

27/02/2024	5 actions au prix unitaire de 18,8 €
28/02/2024	10 actions au prix unitaire de 18,8 €
29/02/2024	22 actions au prix unitaire de 18,8 €
29/02/2024	3 actions au prix unitaire de 18,9 €
01/03/2024	10 actions au prix unitaire de 18,95 €
15/03/2024	5 actions au prix unitaire de 19,2 €
18/03/2024	5 actions au prix unitaire de 19,2 €
19/03/2024	10 actions au prix unitaire de 19,2 €
20/03/2024	100 actions au prix unitaire de 19,1725 €
20/03/2024	600 actions au prix unitaire de 19,2076 €
20/03/2024	5 actions au prix unitaire de 19,2 €
21/03/2024	175 actions au prix unitaire de 19,15 €
21/03/2024	46 actions au prix unitaire de 19,2 €
21/03/2024	211 actions au prix unitaire de 19,3 €
21/03/2024	18 actions au prix unitaire de 19,4 €
22/03/2024	30 actions au prix unitaire de 19,4 €
22/03/2024	25 actions au prix unitaire de 19,45 €
22/03/2024	120 actions au prix unitaire de 19,5 €
22/03/2024	187 actions au prix unitaire de 19,55 €
22/03/2024	3 actions au prix unitaire de 19,6 €

Le montant cumulé des acquisitions d'actions de Patrimoine & Commerce par Groupe Duval ayant excédé le seuil de 20 000 euros sur l'année civile en cours le 21 mars 2024, l'ensemble des opérations réalisées entre le 23 février 2024 et le 20 mars 2024 (inclus) jusqu'alors dispensées de déclaration, ont été déclarées.

- **Déclaration individuelle du 27 mars 2024 :**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée et personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 50 actions au prix unitaire de 19,75 euros et 10 actions au prix unitaire de 19,90 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 25 mars 2024 et 67 actions au prix unitaire de 19,85 euros, 514 actions au prix unitaire de 19,90 euros, 15 actions au prix unitaire de 19,95 euros et 34 actions au prix unitaire de 20,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 26 mars 2024.

- **Déclaration individuelle du 30 avril 2024 :**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée et personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 130 actions au prix unitaire de 21,60 euros, 27 actions au prix unitaire de 21,70 euros, 181 actions au prix unitaire de 21,80 euros, 4 actions au prix unitaire de 21,90 euros, 15 actions au prix unitaire de 22,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 26 avril 2024 et 92 actions au prix unitaire de 20,90 euros, 21 actions au prix unitaire de 21,10 euros, 138 actions au prix unitaire de 21,00 euros, 20 actions au prix unitaire de 20,80 euros et 79 actions au prix unitaire de 20,50 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 29 avril 2024.

- **Déclaration individuelle du 3 mai 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 50 actions au prix unitaire de 20,90 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 30 avril 2024 et 40 actions au prix unitaire de 20,20 euros, 20 actions au prix unitaire de 20,50 euros, 20 actions au prix unitaire de 20,60 euros et 30 actions au prix unitaire de 20,70 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 2 mai 2024.



- Déclaration individuelle du 7 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 591 actions au prix unitaire de 20,30 euros, 89 actions au prix unitaire de 20,40 euros, 54 actions au prix unitaire de 20,50 euros, 466 actions au prix unitaire de 20,70 euros, 44 actions au prix unitaire de 20,90 euros et 26 actions au prix unitaire de 21,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 3 mai 2024 et 130 actions au prix unitaire de 21,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 6 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 13 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 23 actions au prix unitaire de 21,00 euros et 87 actions au prix unitaire de 20,70 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 7 mai 2024, 10 actions au prix unitaire de 21,00 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 8 mai 2024, 10 actions au prix unitaire de 20,90 euros, 10 actions au prix unitaire de 21,00 euros et 10 actions au prix unitaire de 21,20 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 9 mai 2024 et 20 actions au prix unitaire de 21,30 euros et 10 actions au prix unitaire de 21,10 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 10 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 15 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 10 actions au prix unitaire de 20,60 euros, 12 actions au prix unitaire de 20,70 euros et 8 actions au prix unitaire de 20,80 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 13 mai 2024 et 10 actions au prix unitaire de 20,80 euros et 20 actions au prix unitaire de 20,90 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 14 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 17 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 19 actions au prix unitaire de 21,00 euros et 101 actions au prix unitaire de 20,90 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 15 mai 2024 et 81 actions au prix unitaire de 21,00 euros, 15 actions au prix unitaire de 21,10 euros et 4 actions au prix unitaire de 21,20 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 16 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 22 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 10 actions au prix unitaire de 21,20 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 20 mai 2024 et 10 actions au prix unitaire de 21,50 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 21 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 24 mai 2024***

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 60 actions au prix unitaire de 21,50 euros et 60 actions au prix unitaire de 21,70 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 22 mai 2024 et 10 actions au prix unitaire de 21,70 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 23 mai 2024.

- Déclaration individuelle du 28 mai 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 10 actions au prix unitaire de 21,70 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 24 mai 2024 et 161 actions au prix unitaire de 21,50 euros et 9 actions au prix unitaire de 21,70 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 27 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 30 mai 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 261 actions au prix unitaire de 21,70 euros et 29 actions au prix unitaire de 21,80 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 28 mai 2024 et 10 actions au prix unitaire de 21,80 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 29 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 31 mai 2024**

Eric DUVAL a acquis 1.524 actions au prix unitaire de 21,80 euros, 846 actions au prix unitaire de 21,90 euros et 5.470 actions au prix unitaire de 22,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 29 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 3 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 35 actions au prix unitaire de 22,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 30 mai 2024 et 10 actions au prix unitaire de 22,00 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 31 mai 2024.
- Déclaration individuelle du 5 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 15 actions au prix unitaire de 22,10 euros et 5 actions au prix unitaire de 22,20 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 3 juin 2024 et 10 actions au prix unitaire de 22,30 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,40 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,50 euros et 5 actions au prix unitaire de 22,60 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 4 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 7 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 32 actions au prix unitaire de 22,30 euros et 3 actions au prix unitaire de 22,40 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 5 juin 2024 et 5 actions au prix unitaire de 22,50 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,60 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,70 euros et 5 actions au prix unitaire de 22,80 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 6 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 11 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 18 actions au prix unitaire de 22,80 euros et 2 actions au prix unitaire de 22,90 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 7 juin 2024 et 13 actions au prix unitaire de 22,70 euros, 7 actions au prix unitaire de 22,80 euros et 10 actions au prix unitaire de 22,90 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 10 juin 2024.

- Déclaration individuelle du 12 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 5 actions au prix unitaire de 22,70 euros et 5 actions au prix unitaire de 20,80 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 11 juin 2024 et 15 actions au prix unitaire de 22,50 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 12 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 17 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 5 actions au prix unitaire de 22,50 euros, 20 actions au prix unitaire de 22,60 euros et 5 actions au prix unitaire de 22,20 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 13 juin 2024 et 15 actions au prix unitaire de 21,80 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,00 euros, 10 actions au prix unitaire de 22,20 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,30 euros, 5 actions au prix unitaire de 22,40 euros et 10 actions au prix unitaire de 22,60 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 14 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 17 juin 2024**

Eric DUVAL a acquis 138 actions au prix unitaire de 22,20 euros, 32 actions au prix unitaire de 22,50 euros et 10 actions au prix unitaire de 22,60 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 13 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 19 juin 2024**

La société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 5 actions au prix unitaire de 19,85 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 17 juin 2024 et 5 actions au prix unitaire de 21,00 euros et 5 actions au prix unitaire de 21,10 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 18 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 19 juin 2024**

Eric DUVAL a acquis 5 actions au prix unitaire de 20,40 euros et 30 actions au prix unitaire de 20,50 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 17 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 21 juin 2024 modifiée le 24 juin 2024**

Par une déclaration en date du 21 juin 2024, la société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a déclaré avoir acquis 4 actions au prix unitaire de 21,10 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 19 juin 2024 et 10 actions au prix unitaire de 21,60 euros, 10 actions au prix unitaire de 21,70 euros et 25 actions au prix unitaire de 21,80 euros de PATRIMOINE&COMMERCE le 20 juin 2024. La déclaration rectificative du 24 juin 2024 précise que la société GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée personne morale liée à Eric DUVAL, président de GROUPE DUVAL et gérant de la société PATRIMOINE & COMMERCE, et Pauline BOUCON DUVAL, directrice générale de GROUPE DUVAL et gérante de la société PATRIMOINE & COMMERCE, a acquis 4 actions au prix unitaire de 21,10 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 19 juin 2024 et aucune action le 20 juin 2024.
- Déclaration individuelle du 21 juin 2024**

Eric DUVAL a acquis 5 actions au prix unitaire de 21,50 euros et 15 actions au prix unitaire de 21,60 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 19 juin 2024.

- **Déclaration individuelle du 24 juin 2024**  
Eric DUVAL a acquis 10 actions au prix unitaire de 21,60 euros, 10 actions au prix unitaire de 21,70 euros et 25 actions au prix unitaire de 21,80 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 20 juin 2024 et 49 actions au prix unitaire de 20,90 euros, 100 actions au prix unitaire de 21,00 euros, 11 actions au prix unitaire de 21,50 euros et 15 actions au prix unitaire de 21,80 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 21 juin 2024.
- **Déclaration individuelle du 4 septembre 2024 :**  
DUVAL PARTICIPATIONS 3, société à responsabilité limitée, personne morale contrôlée par Eric Duval et sa famille, a procédé à la fusion absorption de DUVAL PARTICIPATIONS sous le régime de la fusion simplifiée (les deux sociétés ayant toutes les deux pour associé unique GROUPE DUVAL) avec transmission universelle de patrimoine, entraînant le transfert des 1 466 089 actions PATRIMOINE ET COMMERCE détenues par DUVAL PARTICIPATIONS à DUVAL PARTICIPATIONS 3.
- **Déclaration individuelle du 17 décembre 2024**  
Eric DUVAL a acquis 10 actions au prix unitaire de 19,40 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 16 décembre 2024 ainsi que 15 actions au prix unitaire de 19,40 euros et 50 actions au prix unitaire de 19,50 euros le 17 décembre 2024.
- **Déclaration individuelle du 20 décembre 2024**  
Eric DUVAL a acquis 10 actions au prix unitaire de 19,45 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 18 décembre 2024 ainsi que 10 actions au prix unitaire de 19,60 euros et 10 actions au prix unitaire de 19,70 euros le 19 décembre 2024.
- **Déclaration individuelle du 24 décembre 2024**  
Eric DUVAL a acquis 25 actions au prix unitaire de 19,75 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 20 décembre 2024 ainsi que 52 actions au prix unitaire de 19,75 euros et 3 actions au prix unitaire de 19,80 euros le 23 décembre 2024.
- **Déclaration individuelle du 26 décembre 2024**  
Eric DUVAL a acquis 5 actions au prix unitaire de 19,90 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 24 décembre 2024.
- **Déclaration individuelle du 31 décembre 2024**  
Eric DUVAL a acquis 10 actions au prix unitaire de 19,95 euros et 5 actions au prix unitaire de 20,00 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 27 décembre 2024.
- **Déclaration individuelle du 2 janvier 2025**  
Eric DUVAL a acquis 5 actions au prix unitaire de 19,95 euros de PATRIMOINE & COMMERCE le 30 décembre 2024 ainsi que 5 actions au prix unitaire de 20,00 euros et 5 actions au prix unitaire de 20,10 euros le 31 décembre 2024.

## Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

### Franchissements de seuils légaux et d'intention

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des déclarations de franchissement de seuils légaux ont été reçus par la Société :

- la société anonyme coopérative à capital variable Banque Populaire du Val de France1 (9 avenue Newton, 78180 Montigny-le-Bretonneux) a déclaré avoir franchi en baisse, le 1er août 2024, le seuil de 10% du capital de la société



PATRIMOINE ET COMMERCE et détenir 1 549 105 actions PATRIMOINE ET COMMERCE représentant 3 098 210 droits de vote, soit 9,70% du capital et 11,97% des droits de vote de la société, en raison de l'augmentation de capital de la société constatée le 1er août 2024 ;

- la société coopérative Crédit Agricole Centre France (1, avenue de la Libération, 63000 Clermont Ferrand) a déclaré avoir franchi indirectement en hausse, le 1<sup>er</sup> août 2024, le seuil de 5% du capital de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et détenir 869 565 actions PATRIMOINE ET COMMERCE représentant autant de droits de vote, soit 5,44% du capital et 3,36% des droits de vote de cette société, à la suite de l'augmentation de capital de la société constatée le 1<sup>er</sup> août 2024 et qui lui été réservée ;
- la société à responsabilité limitée Duval Participations 3 1 (123 rue du Château, 92100 Boulogne-Billancourt) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 3 septembre 2024, les seuils de 10% et 15% des droits de vote et 20% du capital et des droits de vote de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et détenir individuellement 3 899 502 actions PATRIMOINE ET COMMERCE représentant 5 263 949 droits de vote, soit 24,41% du capital et 20,34% des droits de vote de la société à la suite de la fusion-absorption de la société Duval Participations par la société Duval Participations 3 ;
- la société à responsabilité limitée Duval Participations3 (123 rue du Château, 92100 Boulogne-Billancourt) a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 3 septembre 2024, les seuils de 10% des droits de vote et 5% du capital et des droits de vote de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et ne plus détenir individuellement aucune action de la société à la suite de la fusion-absorption de la société Duval Participations par la société Duval Participations 3 ;
- à la suite de la fusion-absorption de la société Duval Participations par la société Duval Participations 3, M. Eric Duval a déclaré que :
  - le franchissement des seuils de 20% du capital et de 10%, 15% et 20% des droits de vote par Duval Participations 3 résulte de la fusion-absorption de Duval Participations par Duval Participations 3, réalisée sous la forme d'une fusion simplifiée (Duval Participations et Duval Participations 3 ayant chacune pour associé unique Groupe Duval) ;
  - Duval Participations 3 n'agit pas de concert avec un tiers à son groupe vis-à-vis de PATRIMOINE ET COMMERCE ; - Duval Participations 3 envisage d'acquérir des actions PATRIMOINE ET COMMERCE ;
  - Duval Participations 3 appartient au groupe de M. Eric Duval qui détient déjà le contrôle de PATRIMOINE ET COMMERCE au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, compte tenu de sa forme de société en commandite par actions, en application des dispositions du code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance de PATRIMOINE ET COMMERCE sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de PATRIMOINE ET COMMERCE. PATRIMOINE ET COMMERCE a pour associé commandité unique la SAS Duval Gestion, contrôlée par M. Eric Duval ;
  - Duval Participations 3 n'a pas l'intention de modifier la stratégie de PATRIMOINE ET COMMERCE et en particulier n'a pas à ce jour l'intention de mettre en œuvre une des opérations visées au 6° de l'article 223-17 du règlement général de l'AMF vis-à-vis de PATRIMOINE ET COMMERCE ;
  - Duval Participations 3 ne détient aucun des instruments financiers ou accords mentionnés aux 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce ;
  - Duval Participations 3 n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de PATRIMOINE ET COMMERCE ;
  - la gérance est déjà composée de M. Eric Duval, de Duval Gestion SAS et de Mme Pauline Boucon-Duval et il n'est pas envisagé de proposer de modification de celle-ci. ;
- la société anonyme Prédica (16-18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en baisse, le 4 septembre 2024, le seuil de 20% du capital de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et détenir 3 091 338 actions PATRIMOINE ET COMMERCE représentant 6 182 676 droits de vote, soit 19,35% du capital et 23,89% des droits de vote de la société en raison d'une augmentation du nombre total d'actions de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

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

Rien n'est à signaler à ce titre.

## **2. Actionnariat salarié**

Au 31 décembre 2024, les salariés du Groupe ne détiennent aucune participation dans le capital de la société, notamment au titre d'un fonds commun de placement, d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce) ou d'un plan d'actions gratuites (L225-197-1 du code de commerce).

## **3. Contrôle de l'émetteur**

Compte tenu de sa forme de société en commandite en actions, en application des dispositions du Code de commerce et de ses statuts, les membres de la gérance sont désignés et révoqués par les seuls associés commandités de la Société. La Société a pour associé commandité unique la SAS DUVAL GESTION, contrôlée par M. Eric Duval. En conséquence, en application de l'article L. 233-3 I.4° du Code de commerce, la Société est contrôlée par M. Eric Duval. Par ailleurs, il est précisé qu'au 31 décembre 2024, la famille d'Eric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part, 23,98 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

En date du 10 février 2025, des droits de vote double ont été acquis pour une partie des actions PATRIMOINE ET COMMERCE détenues par Duval Participations 3 au nominatif depuis plus de deux ans. A cette date, la famille d'Eric Duval détient directement ou indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Duval Gestion d'une part, et des sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations 3 d'autre part, 28,00 % des droits de vote de Patrimoine & Commerce ; Groupe Duval étant elle-même contrôlée par Monsieur Éric Duval.

## **4. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

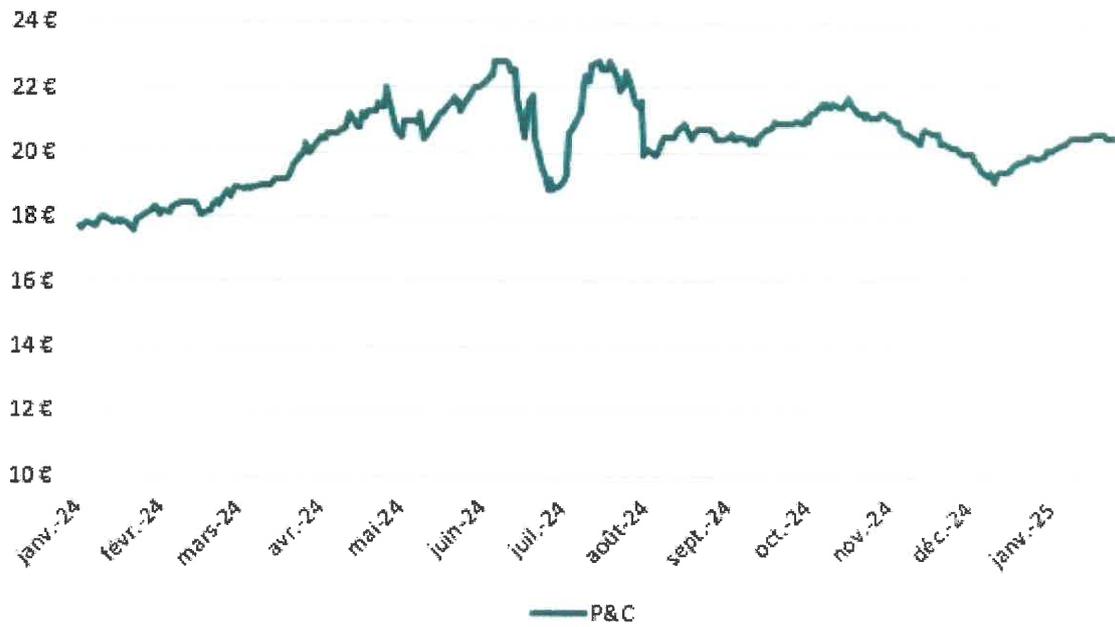
A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

## **5. Accord entre actionnaires**

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

## 6. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

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



## V- Développement Durable

Patrimoine & Commerce a choisi de communiquer de manière volontaire sur sa prise en compte des conséquences sociales, environnementales et sociétales de ses activités, ainsi qu'il le faisait déjà au titre des précédents exercices dans le présent « Rapport Développement Durable ». Afin de faciliter la lecture de ce document, Patrimoine & Commerce a choisi de reprendre les différentes catégories d'informations exigées dans la déclaration de performance extra-financière, en excluant celles qui ne sont pas pertinentes pour son activité. Ce rapport permet par ailleurs à la Société de satisfaire au 4° de l'article L.232-1 II du Code de commerce.

Dans la continuité de cette démarche, Patrimoine & Commerce a participé, dès cette année, à la publication des éléments du premier rapport de durabilité du Groupe Duval, en anticipation de la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), qui s'appliquera spécifiquement et de manière obligatoire à Patrimoine & Commerce en 2026 sur l'exercice 2025.

### Modèle d'affaires

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

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

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

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

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

Des informations plus détaillées sur le modèle d'affaires, ainsi que le périmètre des sociétés composant Patrimoine & Commerce sont disponibles dans le Document d'Enregistrement Universel (URD).

### Impact des activités du Groupe sur l'environnement

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

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

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

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

### 1.1 L'Emploi

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

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

Le groupe emploie désormais un effectif de 7 salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

Effectif	31/12/2023			31/12/2024		31/12/2024		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
<b>Emplois</b>								
< 40 ans	2	-	2	1	-	3	-	3
40 - 50 ans	2	-	2	-	-	2	-	2
> 50 ans	2	-	2	-	-	2	-	2
<b>Total</b>	6	0	6	1	0	7	0	7
Boulogne-Billancourt (92)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rennes (35)	1	-	1	-	-	1	-	1
Lyon (69)	5	-	5	1	-	6	-	6
<b>Total</b>	6	0	6	1	0	7	0	7

Au cours de l'exercice, une embauche a été effectuée sur le site de Lyon suite à un contrat d'apprentissage.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en CDI et CDD en 2024 s'élève à 504 447,82 euros.

Une augmentation moyenne a été octroyée en 2024 de 2 % (calculée par rapport au salaire de base annuel).

### 1.2 Organisation du travail

#### Organisation du temps de travail

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

## Absentéisme

En 2024 :

	2024
Absences	Nombre de jours ouvrés
RTT	53
Total général	53

En 2023 :

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2024, comme au cours de l'exercice 2023, aucune déclaration d'accident du travail n'a été effectuée et aucune maladie professionnelle n'a été constatée.

### 1.4 Relations sociales

#### Organisation du dialogue social

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

#### Le bilan et les accords collectifs

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

### 1.5 La Formation des collaborateurs

Au-delà des formations obligatoires éventuellement dispensées, l'entreprise met en place des dispositifs de formation pour ses salariés qui se traduisent par plusieurs mesures en faveur du développement des compétences de ses collaborateurs (plan de formation, plateforme d'e-learning accessible disponible en libre accès aux collaborateurs, etc.). Les formations proposées dans le cadre du plan de formation et en e-learning couvrent notamment les formations métiers ainsi que l'efficacité professionnelle, le développement personnel, le management, la bureautique, les langues...

## 1.6 Egalité de traitement et lutte contre les discriminations

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

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

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

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

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

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

## 2. Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du Groupe Patrimoine & Commerce sont :

1. - les impacts des activités du Groupe en matière de pollution
2. - les impacts des activités du Groupe en matière de gestion des déchets
3. - les impacts des activités du Groupe en matière d'utilisation durable des ressources
4. - les conséquences des activités du Groupe sur le changement climatique
5. - l'adaptation aux risques physiques
6. - la protection de la biodiversité.

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

### Politique générale en matière environnementale

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

##### Activité Foncière :

En 2022, Patrimoine & Commerce a mis en place un comité RSE qui se réunit une fois par an afin de superviser sa stratégie en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Ce comité est composé de cinq membres dont quatre indépendants et 60% de femmes. Le Comité a tenu une séance le 5 décembre 2024 afin d'effectuer le bilan des différentes actions RSE mises en place en 2024 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2025.

Patrimoine & Commerce a défini quatre priorités majeures en matière environnementale.

La société a tout d'abord pour objectif une **baisse des consommations énergétiques des actifs**. Un bilan carbone est ainsi réalisé annuellement depuis 2022, mesurant l'ensemble de ses émissions directes et indirectes (scopes 1,2 et 3). Une trajectoire de décarbonation ainsi qu'un plan d'investissements verts sont en cours de déploiement.

Patrimoine & Commerce mène également un programme **d'installation de bornes de recharge sur les sites**. Un plan de déploiement est prévu entre 2024 et 2026. Plus de 87 parkings ont été identifiés soit près de 300 bornes de recharge avec une puissance moyenne de 140 kWh (haute puissance). Le plan couvre plus de 650 points de recharge électrique et englobe tous types de bornes (basse, moyenne, haute puissance) selon les besoins des sites.

Par ailleurs, la société met en œuvre un plan de **déploiement de panneaux photovoltaïques**. Des études sont en cours pour implanter des panneaux photovoltaïques en toitures et ombrières de parking. En 2024, des demandes d'autorisations administratives de déploiement de panneaux photovoltaïques ont été déposées et représentent plus de 35 000m<sup>2</sup> et 9,1 MW d'énergie produite soit l'équivalent de la consommation d'électricité moyenne de près de 4 500 personnes. Une étude d'implantation de panneaux photovoltaïques a déjà été réalisée pour 23 sites de Patrimoine & Commerce, et un pipeline de 9 sites est en cours d'étude, représentant un potentiel d'implantation de 199 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques et 39,9 MW d'énergie produite soit la consommation d'électricité moyenne de 17 000 personnes. Le déploiement est mené en conformité avec les réglementations en vigueur.

Patrimoine & Commerce mène enfin des projets de **sensibilisation des locataires et des consommateurs finaux**. Un dialogue est engagé avec les locataires sur les consommations et l'usage des bâtiments, ainsi que le traitement des déchets. Un déploiement des annexes environnementales dans les baux est mis en œuvre afin de sensibiliser les locataires au décret tertiaire et à la déclaration de leurs consommations énergétiques.

Pour faire suite à la signature en 2023 de la Charte en faveur de la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires privés, Patrimoine & Commerce a poursuivi ses engagements en matière de réduction de ses consommations. Cela a permis de travailler sur des mesures ciblées, dont par exemple, le respect de températures de 19°C en hiver et de 26°C en été, l'amélioration des performances énergétiques des équipements, ainsi qu'une communication accrue auprès des locataires sur les pratiques de sobriété énergétique. Par ailleurs, le Groupe s'engage résolument à surveiller annuellement la mise en œuvre de ces actions et à participer activement au partage d'expérience avec les autres signataires de l'accord.

En matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, Patrimoine & Commerce a travaillé en 2024 sur une trajectoire cible de décarbonation à 2030. La trajectoire a été élaborée selon une approche dite "top-down" en se basant sur le référentiel scientifique Science Based Targets qui a pour objectif de guider les entreprises dans la réduction de leurs émissions carbone en cohérence avec l'Accord de Paris (COP 21). Cette approche scientifique a été confrontée à une démarche opérationnelle dite "bottom-up" coconstruite avec les équipes métiers de gestion locative et technique.

Patrimoine & Commerce a identifié une vingtaine d'actions prioritaires favorisant la baisse de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre des actifs, et quantifié les investissements associés et les cibles à horizon 2030. Les principaux leviers bâtimentaires identifiés sont les suivants :

- La mise en place de systèmes de climatisation et de chauffage performants et de contrôle des températures via l'installation de deux types d'équipements :
  - o Les GTB (Gestion Technique du Bâtiment), qui couvrent des systèmes d'informations connectés à des capteurs pour suivre et contrôler à distance les consommations énergétiques du bâtiment
  - o Les PAC (Pompes à Chaleur) et les déstratificateurs d'air qui permettent un brassage en continu de l'air permettant d'obtenir une température uniforme au sein du bâtiment
- L'application de peinture blanche sur les toitures visant à réduire les besoins en climatisation
- Le déploiement de filtres à UV pour les surfaces vitrées des bâtiments
- La mise en place de relamping LED

La déclinaison opérationnelle de la trajectoire carbone à l'horizon 2030 et du plan d'investissements associé est en cours de déploiement.

#### Activité Promotion :

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

Ces adaptations ont conduit SEPRIC par exemple à s'engager dans l'obtention du label BREEAM sur l'ensemble de ses programmes les plus récents, et des labels complémentaires comme Effinature ou Biodiversity Life selon les spécificités de chaque site.

En 2024, le projet de rénovation du site de Salaise-sur-Sanne a été livré, en couvrant trois volets : la végétalisation et arborisation de 30% de la surface des parkings, le déploiement de 8 bornes de recharge électriques et la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur une surface de plus de 2000 m<sup>2</sup>. Le site est en cours de labellisation « Biodiversity Life » récompensant les efforts menés pour la biodiversité.

Par ailleurs SEPRIC privilégie les entreprises locales pour l'accompagner dans ses chantiers, réduisant de fait les déplacements induits et favorisant le développement de l'économie locale. L'entreprise favorise également les circuits courts et évite les

déchets inutiles à l'instar du site de Salaise-sur-Sanne où les arbres fruitiers ont été récupérés chez des producteurs afin d'éviter la destruction de ces derniers.

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

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

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

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

Concernant l'activité de gestion d'actifs, un audit technique est mené par des experts en amont de chaque opération d'acquisition d'actifs immobiliers. Cet audit se concentre en particulier sur la détection d'éléments dangereux et/ou de polluants, tels que l'amiante, les légionelles, les parasites, le plomb ou la présence de transformateurs au PCB (polychlorobiphényles). Il prend également en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les performances énergétiques et acoustiques. Par ailleurs, une consultation systématique des bases de données qui répertorient les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics est menée, à titre préventif ou curatif (BASOL), ainsi que de la base de données qui recense des sites ayant pu faire l'objet d'une pollution à des substances nocives pour les sols et les nappes en France (BASIAS).

Par ailleurs dans le cadre de ses activités de foncière, Patrimoine & Commerce, dans ses centres commerciaux, utilise exclusivement des produits pour le ménage et l'entretien des locaux respectueux de l'environnement. Les prestataires en charge de l'entretien et de la maintenance des actifs et de leurs équipements sont également incités à exclure l'utilisation de produits ou matériaux potentiellement polluants (par exemple pour l'entretien des espaces verts).

Durant les phases de construction, SEPRIC incite l'ensemble des entreprises impliquées dans les projets à minimiser leur impact environnemental et la pollution potentielle de leurs activités à travers l'adhésion à une Charte de Chantier propre, constitutive des marchés d'entreprise. Cette démarche consiste entre autres à collecter les eaux servant au lavage des outils et équipements qui se font dans une zone spécifiquement réservée.

En 2024, SEPRIC s'est également engagée avec Minéka, organisation qui offre des services de collecte et une plateforme de réemploi des matériaux. Sur chaque projet de démolition, l'association se déplace afin d'évaluer les matériaux pouvant être réemployés et les récupérer. Cette démarche permet de réduire la pollution sur chantier.

SEPRIC privilégie enfin des programmes de renouvellement urbain, majoritairement sur des terrains industriels, ce qui implique fréquemment un désamiantage et/ou une dépollution du site.

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

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

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

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

#### Activité de foncière :

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

### Activité de promotion :

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

L'ensemble des équipements d'éclairage sont éligibles au Certificat d'Economie d'Énergie et présenteront un ULOR inférieur à 3% (proportion de flux émis par le luminaire vers le ciel) quand la norme est à 20%. Les équipements choisis sont conformes à la directive européenne RoHS qui vise à limiter l'utilisation de certaines substances comme le plomb ou le mercure. Enfin, les enseignes lumineuses sont généralement équipées de *LEDs*, d'une horloge garantissant leur extinction programmée et d'une sonde crépusculaire pour permettre un fonctionnement automatisé selon l'intensité lumineuse extérieure.

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

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

## **2.2 Prévention et gestion des déchets liés aux activités du Groupe**

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

Étant donné le type d'activité de Patrimoine & Commerce, le volume de déchets générés directement n'est pas significatif.

Néanmoins, la gestion des déchets des locataires est une partie intégrante de la feuille de route et des objectifs de la Société, démontrant son engagement à réduire le volume des déchets produits et à améliorer le tri et le recyclage. De nombreux centres commerciaux ont ainsi entrepris depuis plusieurs années une démarche de gestion durable de leurs déchets. Une collecte commune des biodéchets a entre autres été mise en place pour répondre aux exigences réglementaires qui s'appliquent à partir d'un certain tonnage produit par les commerces de bouche.

En outre, une nouvelle politique sera déployée dans le Centre Commercial La Ville du Bois (91) à partir de 2025, avec l'installation de compacteurs en suivant le principe du « pollueur-payeur ». Chaque enseigne sera facturée selon sa production réelle de déchets, tandis qu'un accès aux DIB (Déchets Industriels Banals) via une carte personnalisée permettra de suivre précisément l'utilisation des services par chaque locataire, avec une capacité de 135 litres à chaque usage.

Dans le centre commercial Les Eléis à Cherbourg (50), la collecte des DIB est gérée par la collectivité avec deux bennes : une pour les déchets non alimentaires et une pour le recyclage (plastiques, cartons, canettes, etc.). Le centre a un contrat avec Veolia pour la gestion des grands cartons, du verre, et des biodéchets des commerces de bouche, avec des collectes hebdomadaires. Deux bennes annuelles sont aussi utilisées pour la ferraille et les déchets non triés. De plus, un contrat de gestion des biodéchets est en place, et deux enseignes participent à l'application « TooGoodToGo ». En termes de sensibilisation des locataires, des formations régulières et des affichages incitent les locataires au tri des déchets. Le World Clean Up Day a permis de collecter 225 kg de déchets et plus de 8 000 mégots sur une plage de Cherbourg, avec plus de 80 bénévoles. La sensibilisation des locataires inclut la mise à jour et l'ajout de la signalétique sur les poubelles existantes, en partageant les bonnes pratiques, en insistant sur l'importance de bien trier les différents matériaux et en les informant sur le cadre réglementaire associé au programme de gestion des déchets. Cette sensibilisation intervient principalement par voie d'affichage, lors de visites des sites ou par le biais de communications adaptées.

De plus, SEPRIC ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier. Sur l'ensemble de ses projets, SEPRIC met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, SEPRIC utilise au maximum les procédés de construction des bâtiments par l'assemblage d'éléments préfabriqués (jusqu'à 90 % du bâtiment) ce qui permet de limiter le nombre de découpes et de chutes diverses.



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

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

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

SEPRIC privilégie systématiquement le réemploi sur place des matériaux.

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

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

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

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

## 2.3 Utilisation durable des ressources

### Consommations liées au portefeuille d'actifs

#### Surfaces de référence des bâtiments

Le portefeuille d'actifs immobiliers du Groupe Patrimoine & Commerce est très diversifié et représente 557 000 m<sup>2</sup>.

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

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

- Équipement de la maison,
- Équipement de la personne,
- Loisirs et culture,
- Alimentaire,
- Beauté et santé.

## Note méthodologique : Périmètre du reporting & méthode de calcul des indicateurs

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine, ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2024. Les informations ainsi récoltées sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2023 et/ou 2024.

Le taux de retour en 2023 concernant la consommation d'eau est de 8% des locataires interrogés et 9% des surfaces. Ce questionnaire a été envoyé à 586 locataires, représentant un total de près de 485 000 m<sup>2</sup>. La consommation totale des locataires est estimée avec une extrapolation de consommation moyenne appliquée au prorata des surfaces du portefeuille. Compte tenu du faible taux de retour cette consommation est donnée à titre purement indicatif. La collecte pour 2024 est prévue mi-février 2025.

Les consommations d'eau des locataires sont limitées du fait de leurs activités. L'utilisation de l'eau se limite majoritairement à l'entretien et au nettoyage des locaux, et aux sanitaires pour l'usage du personnel travaillant dans les locaux. Les équipes chargées de la gestion des locaux s'attachent par ailleurs à multiplier les actions nécessaires dans l'objectif de réduire quand cela est possible les consommations d'eau, que ce soit directement ou en incitant les locataires à le faire. Ainsi lorsque les équipes chargées de relever les compteurs constatent des anomalies, elles transmettent l'information immédiatement aux occupants et/ou prestataires pour leur permettre d'agir au plus vite, par ailleurs l'équipement en compteurs individuels qui permet un meilleur suivi de la consommation se poursuit sur les sites.

### Consommations énergétiques

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

#### *Consommations liées au portefeuille d'actif de la foncière*

L'outil Deepki constitue la première source de données de consommations énergétiques, qui est complétée par un questionnaire soumis aux locataires. Les données collectées permettent de définir un ratio de consommation énergétique par m<sup>2</sup>. Ce ratio permet ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du périmètre de la foncière. Le questionnaire envoyé portait également sur les consommations de gaz naturel, mais cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Selon les données remontées par l'outil Deepki, la consommation énergétique moyenne est de 93 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2024. Cette donnée constitue une estimation de la consommation pour les locataires Patrimoine & Commerce ayant transmis l'intégralité de leurs données de consommation au 31 décembre 2024. Cette base de données sera complétée en 2025 avec les informations supplémentaires fournies par les locataires. Cela représente une baisse de 33% en moyenne des consommations des locataires par rapport à leur année de référence, dans le cadre du décret tertiaire. Pour rappel, la loi ELAN exige une réduction des consommations d'énergie de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins -40% à horizon 2030, -50% à horizon 2040 et -60% à horizon 2050 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2022, pour l'ensemble des propriétaires et occupants de bâtiments dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. La part des locataires ayant déjà atteint leur objectif est de 50% pour 2030 et 41% pour 2040.

Les informations de consommations énergétiques sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh<sub>ef</sub>) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh<sub>ep</sub>). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs immobiliers consomment uniquement de l'électricité. Les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,3.

Les travaux de définition d'une trajectoire de décarbonation a permis à Patrimoine & Commerce d'identifier une vingtaine d'actions prioritaires favorisant la baisse de sa consommation d'énergie. Les principaux leviers bâtimentaires sont les suivants :

- La mise en place de systèmes de climatisation et de chauffage performants et de contrôle des températures via:
  - o L'installation de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) : systèmes d'informations connectés à des capteurs pour suivre et contrôler à distance les consommations énergétiques du bâtiment



- L'installation de PAC (Pompe à Chaleur) et de déstratificateurs d'air (brassage en continu de l'air permettant d'obtenir une température uniforme au sein du bâtiment)
- L'application de peinture blanche sur les toitures visant à réduire les besoins en climatisation
- Le déploiement de filtres à UV pour les surfaces vitrées des bâtiments
- La mise en place de relamping LED

Sur le site de Provins une peinture blanche en toiture a été réalisée avec Enercool sur une surface de 1 270 m<sup>2</sup>, avec une part de réflexion de la lumière solaire entre 70 et 90 % vs 20 à 30% pour une peinture traditionnelle, et une réduction cible des coûts énergétiques de -5% à -15%.

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

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

	31/12/2023	31/12/2024
<b>EAU</b>		
Taux de retour en surface	9 %	3 %
Moyenne pondérée de la consommation	0,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,11 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
Consommation totale	100 000 m <sup>3</sup>	64 000 m <sup>3</sup>

*Note : Données corrigées des valeurs aberrantes*

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

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

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

#### Note sur la consommation d'eau

La collecte des données sur la consommation d'eau en 2024 repose, malgré l'envoi du questionnaire à l'ensemble des locataires, sur un nombre limité de réponses.

Deux facteurs expliquent les variations notables entre 2023 et 2024 :

Un taux de retour inférieur en 2024 par rapport aux années précédentes.

L'acquisition par P&C de 13 actifs, réduisant mécaniquement le taux de retour en surface.

L'année 2025 marque le début d'une collecte et d'un suivi des données eau basés non plus sur un questionnaire à remplir par les locataires mais sur des justificatifs et sur une centralisation du suivi via la plateforme Citron.

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

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

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

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



SEPRIC privilégie également le réemploi, dès que possible, des matières premières disponibles sur place, comme en témoigne le projet en cours à Wittenheim, que ce soit dans le remblaiement systématique à l'aide des déblais de fouilles, ou l'utilisation de matériaux issus des filières locales de recyclage des produits de démolition.

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

- Périmètre foncière :

Les mandats de collecte ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 93 kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an. Cette consommation comprend tous les usages énergétiques, à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type des commerces hébergés dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques (en particulier peu d'équipements de réfrigération, consommateurs en énergie).

A partir de la consommation moyenne récupérée sur Deepki, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 53,7 GWh d'énergie finale d'électricité.

Afin de réduire l'impact de son activité sur l'environnement, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en location certaines toitures de ses bâtiments afin d'y intégrer des panneaux photovoltaïques. Plus de 6 700 m<sup>2</sup> de toiture ont ainsi été recouverts, ce qui représente une production annuelle d'électricité estimée à 1 GWh. De plus, en 2024 Patrimoine & Commerce s'est appuyé sur divers acteurs pour développer le photovoltaïque sur ses sites, et le cas échéant, en accord avec les copropriétaires actuels. Cette démarche contribue à l'atteinte des objectifs nationaux en matière de développement des énergies renouvelables et de décarbonation. La production d'électricité par les panneaux photovoltaïque peut être utilisée en injection sur le réseau ou en autoconsommation pour subvenir directement aux besoins des bâtiments. Cette démarche verte a comme objectif de déployer des ombrières et des panneaux en toitures. En 2024, Patrimoine & Commerce a identifié 15 sites prioritaires pour le déploiement de solutions photovoltaïques. Ces sites représentent 117 500 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques (en ombrières / en toiture) pour une puissance cible de 25,8 MWc. En 2024, des demandes d'autorisations administratives ont été déposées sur plus de 35 000m<sup>2</sup>, sur les sites de Poitiers, Champniers et Wittenheim. 12 sites seront soumis à la réglementation de janvier 2028, et 45 sites à celle de juillet 2028, ce qui représente plus de 500 000 m<sup>2</sup> de parking soumis à cette réglementation. Au total, 70% des sites sont concernés par la réglementation.

**Labélisation des bâtiments**

Les labels environnementaux permettent notamment de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Patrimoine & Commerce vise à obtenir une labellisation de l'ensemble des nouveaux projets de développement avec SEPRIC. Pour ces projets, l'objectif est d'obtenir la labélisation BREEAM, qui constitue le standard international le plus répandu (BRE Environmental Assessment Method), a minima le niveau « Bon » sur plusieurs de ses programmes en cours de développement.

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

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

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

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

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

Ainsi, au-delà des questions énergétiques, SEPRIC choisit d'investir tous les champs du développement durable. SEPRIC veille par exemple à inscrire ses projets dans leur environnement, en s'assurant de leur bonne insertion paysagère, à travers une architecture valorisante, inspirée de son territoire et des espaces verts soignés, largement composés d'essences indigènes. SEPRIC insiste également sur l'inscription de ses développements dans le fonctionnement, l'économie locale et l'éco-mobilité, en s'assurant de leurs accessibilités en transports en commun ou en mode doux de déplacement, mais aussi en proposant des partenariats avec les missions locales pour l'emploi lors des phases de recrutement de ses preneurs.

- Périmètre promotion :

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

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

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

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

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

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

SEPRIC a poursuivi par ailleurs la revalorisation de divers sites en possession de Patrimoine & Commerce afin de les redynamiser. Le premier chantier sera initié début 2025, l'année 2024 ayant permis d'identifier les opérations et de préparer l'intégralité des dossiers de permis de construire.

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

Afin de réduire la dépendance aux ressources fossiles et leurs impacts en termes d'émissions de gaz à effet de serre, Patrimoine & Commerce a mis en place un plan d'action visant à promouvoir des modes de transport plus durables pour les visiteurs des Retail Parks (les déplacements visiteurs représentant plus de 98% des émissions de la foncière), notamment en facilitant l'accès à la recharge pour les véhicules électriques et hybrides.

Dans ce cadre, l'objectif est de déployer plus de 300 bornes de recharge électrique sur plus de 80 parkings, répartis sur l'ensemble de la France métropolitaine. Ce dispositif représentera une puissance totale installée de 45 MW, permettant de répondre aux besoins variés des utilisateurs.

Pour garantir l'excellence de ce projet, plusieurs opérateurs ont été sélectionnés à l'issue d'un appel d'offre tenant compte des critères de performance, de fiabilité et de rentabilité. Le mix de puissance des bornes varie de 44 kW à 300 kW, avec une moyenne de 140 kW, correspondant principalement à des bornes de haute puissance adaptées aux différents usages des visiteurs, qu'il s'agisse de recharges rapides ou plus prolongées. Le déploiement et la mise en service des bornes sont prévus entre 2024 et 2027.

Patrimoine & Commerce est également engagé dans une démarche de réduction des émissions carbone liées à l'usage des véhicules mis à disposition des collaborateurs de la foncière : tout au long du renouvellement du parc, les véhicules proposés et sélectionnés sont moins polluants et l'utilisation de véhicules hybrides ou électriques est encouragée.

#### d) Une utilisation responsable des sols

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

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

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

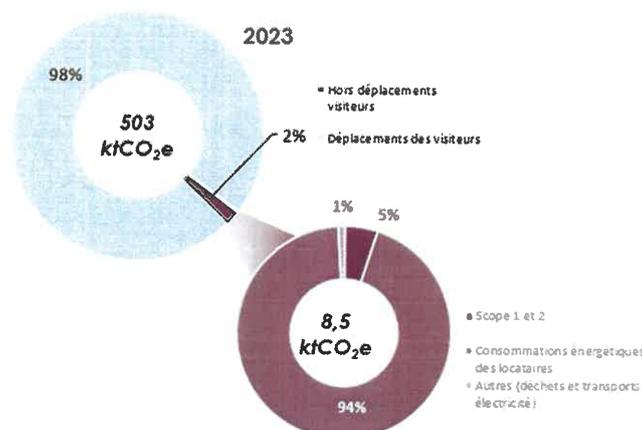
A titre d'exemple, le parking du centre commercial de Lempdes est en phase de restructuration afin de rendre perméable plus de 1630 m<sup>2</sup> de voirie. En complément, près de 1 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces perméables sont prévues sur ce projet telles que des surfaces composées de pavés filtrants et d'EverGreen. Enfin, 400 m<sup>2</sup> d'espaces verts viendront s'ajouter aux 3 000 m<sup>2</sup> déjà existants sur ce site.

## 2.4 Les conséquences des activités du Groupe sur les changements climatiques

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

### Bilan carbone 2023

Répartition des émissions CO<sub>2</sub>e par poste d'émissions  
(tCO<sub>2</sub>e, % des émissions totales)



Les émissions de Patrimoine & Commerce s'élèvent en 2023 à **503 ktCO<sub>2</sub>e**. Elles proviennent presque exclusivement du scope 3 et à 98% des **déplacements des visiteurs**. Hors déplacements des visiteurs, l'empreinte a légèrement baissé grâce une baisse des consommations énergétiques des enseignes locataires de -3 % par rapport à l'année 2022.

## b) Adaptation aux conséquences du changement climatique

Une analyse de double matérialité a été réalisée dans le cadre de l'exercice d'anticipation de la CSRD. L'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique en ressort comme un enjeu matériel pour le Groupe. Patrimoine & Commerce a également participé aux travaux menés par La Banque de France, pour la construction de l'indicateur climat.

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

Par ailleurs, l'entreprise entreprend en 2025 une démarche d'adaptation aux risques physiques à travers une mission de conseil avec le cabinet Carbone 4. Cet accompagnement comprendra trois grandes phases : une hiérarchisation des risques climatiques sur la chaîne de valeur du Groupe (sites, fournisseurs et marchés), une phase d'évaluation des risques de manière opérationnelle, stratégique et financière et enfin la construction d'une stratégie d'adaptation.

## 2.5 La Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par SEPRIC sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales. De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité ont été réalisées. SEPRIC a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

Dans le cadre de ses démarches BREEAM, SEPRIC missionne un écologue pour minimiser l'impact environnemental de ses projets. Cet écologue a également pour mission de conseiller SEPRIC quant aux choix de ses aménagements paysagers, afin de garantir au mieux les continuités d'habitats. Cet écologue effectue également des diagnostics environnementaux pour recenser la faune et la flore présentes sur le site, afin de favoriser une intégration optimale. Cela se traduit, sur les opérations en cours, par l'édition d'une fiche récapitulant les « Principes de Gestion Différenciée pour les espaces verts ». Cette fiche énumère les actions à mener sur cinq ans, visant à limiter l'intervention humaine et permettant ainsi le rétablissement d'un écosystème stable et équilibré. Ce document fera partie intégrante du contrat d'entretien des espaces verts.

La biodiversité est également toujours prise en compte dans la gestion des actifs en exploitation. Il s'agit notamment de :

- minimiser l'impact de ces actifs, notamment les impacts indirects sur les écosystèmes locaux via leurs opérations sur site
- promouvoir la biodiversité par le biais de projets de renaturation pour restaurer les éléments naturels et de développer la flore et la faune locales au sein de l'environnement urbain.

A titre d'exemple Patrimoine & Commerce a reconstitué des espaces verts sur le site de la Ville-du-bois, avec l'aménagement d'un espace de jardin, plus de 2 000 m<sup>2</sup> ayant ainsi été recréés dans le cadre d'une restructuration de l'actif.

SEPRIC développe enfin des actions d'adaptation dans le choix des essences végétales de ses espaces verts en privilégiant des essences indigènes, en particulier celles nécessitant peu d'arrosage, garantissant ainsi une meilleure préservation de la ressource en eau.

### **3. Les engagements sociétaux du Groupe en faveur du développement durable partie**

#### **3.1 Participer au développement territorial, économique et social**

##### **a) Favoriser l'emploi local et de développement régional**

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

Ainsi les emplois générés par les locataires de Patrimoine & Commerce sont issus de la proximité immédiate des magasins, ce qui permet de limiter les émissions de CO<sup>2</sup> en raccourcissant au maximum les trajets domicile/travail de ces salariés.

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

##### **b) Favoriser le développement des populations riveraines ou locales**

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

##### **c) Dialogue avec les parties prenantes**

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

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

Patrimoine & Commerce est attentif aux besoins et aux demandes de ses locataires, en y répondant avec réactivité et en mettant en œuvre des solutions adaptées pour répondre à leurs attentes. Une visite mensuelle des sites est effectuée avec une rencontre du locataire par le gestionnaire locatif référent. Les locataires peuvent remonter leurs besoins et échanger librement avec le gestionnaire locatif référent. Patrimoine & Commerce organise des rendez-vous a minima de façon annuelle avec le top 30 des enseignes locataires et couvre lors de ces rendez-vous l'ensemble des enjeux de l'enseigne (satisfaction, enjeux des implantations actuelles, accompagnement dans le développement de l'enseigne notamment).

##### **Des actions en partenariat ou en mécénat**

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

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

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

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

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

Patrimoine & Commerce a systématisé l'intégration d'une annexe environnementale dans les nouveaux baux et les renouvellements des baux conclus avec les enseignes locataires. L'annexe environnementale est une démarche engagée ayant pour objet la transmission d'informations relatives à la consommation énergétique des enseignes locataires afin les sensibiliser à la mesure de leur propre consommation et d'engager une réflexion collaborative bailleur-preneur en vue d'optimiser la performance environnementale des actifs.

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, SEPRIC intervient en tant que Maître d’Ouvrage initiant le projet immobilier, et suivant les différentes étapes de sa construction jusqu’à sa revente. Au cours de ces diverses étapes, SEPRIC fait appel à différents prestataires tels qu’un Architecte/Maître d’œuvre, des bureaux d’études ou des installateurs. Le maître d’œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux et celui-ci veille dans ce cadre à la conformité réglementaire du chantier notamment la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans la politique d’achats, en relation avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, interlocuteur privilégié de l’Inspection du Travail.

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

Lors de la réalisation d’une opération, SEPRIC fait appel à un assistant à maîtrise d’ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable. Cette compétence est en effet indispensable, afin de s’assurer que pour toutes les étapes de la réalisation d’un chantier, les exigences environnementales sont respectées.

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

### **3.3 Loyauté des pratiques**

#### **a) Les actions engagées pour prévenir la corruption**

Patrimoine & Commerce s’engage dans la lutte contre la corruption. La corruption s’entend de l’octroi ou de la réception d’un avantage indu contre la réalisation d’un acte entrant dans le cadre des fonctions d’un collaborateur de Patrimoine & Commerce, par exemple, par des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d’un accès privilégié à la commande de Patrimoine & Commerce.

Cet engagement se traduit par les actions suivantes :

- l’analyse des risques de corruption dans le périmètre d’activité de Patrimoine & Commerce : cette tâche nécessite d’identifier les principaux flux financiers entrants et sortants de la Société, ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur).
- la sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption : l’ensemble des collaborateurs ont reçu une formation Sapin 2 portant sur l’exposition aux risques corruption et le déploiement du dispositif Sapin 2.
- dans le cadre de la promotion, les marchés sont conclus après un appel d’offre ouvert, faisant appel à un minimum de trois entreprises ; le dossier pouvant par ailleurs être consulté sur une plateforme internet accessible à d’autres candidats potentiels.

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

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

Patrimoine & Commerce mène plusieurs actions pour gérer son capital humain.

- Il est particulièrement attentif aux enjeux de discrimination et d’inclusion et s’attache à ce qu’il n’y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération de ses collaborateurs.
- Tous les collaborateurs sont interrogés chaque année sur l’équilibre vie privée – vie professionnelle dans le cadre de l’entretien annuel, mais également lors des sondages qui sont organisés.
- Les collaborateurs peuvent bénéficier du télétravail à raison de 2 jours maximum par semaine.
- La société se situant en dessous des seuils légaux, elle n’est pas soumise aux obligations relatives à la mise en place d’Institutions Représentatives du Personnel. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.
- Les collaborateurs ont accès à une plateforme d’avantages collaborateurs (exemple : réduction dans le domaine culturel, sportif, loisirs...).
- Des séances de sport sont proposées gratuitement 1 à 2 fois par semaine aux collaborateurs.
- L’entreprise prend également en compte les points de vue de ses salariés à travers des enquêtes collaborateurs annuelles.



## VI- Lutte contre l'évasion fiscale

La Société porte une attention particulière au respect des obligations fiscales et à la conformité de ses pratiques avec les législations fiscales locales et internationales, étant entendu que la Société a une activité purement locale à ce jour sans structure détenue à l'étranger. Conformément aux principes de transparence et d'éthique, la Société, de par son statut, a en outre pris des engagements de transparence vis à vis de l'administration fiscale et a mis en place des procédures et des contrôles internes rigoureux pour prévenir toute forme d'évasion fiscale, y compris à travers la rationalisation de ses structures juridiques et financières.

La direction suit de près l'évolution des régulations fiscales et adapte ses pratiques en fonction des exigences légales, notamment en matière de lutte contre l'évasion fiscale et les paradis fiscaux. Le suivi interne peut être complété en cas de besoin par des audits de conseils externes afin de garantir la conformité continue de la Société.

La Société est également attentive aux risques liés à l'interprétation des règles fiscales internationales et s'engage à coopérer pleinement avec les autorités fiscales compétentes pour éviter tout risque de non-conformité.

Cependant, malgré ces mesures, la Société reste exposée aux risques inhérents aux évolutions fiscales mondiales et aux pratiques non conformes résiduelles qui pourraient survenir dans un environnement juridique complexe.

## **VII- Actions de la Société visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la Garde Nationale**

Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves ne constitue pas un enjeu identifié comme matériel au vu de l'activité du Groupe.

## VIII- Evolution prévisible et perspective d'avenir

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

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants :

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

\*

\*

\*

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

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

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

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

\*

\*

\*

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

La Gérance



## ANNEXE : Résultats nets et chiffres d'affaires des filiales

### Résultats nets des filiales

Société	Résultat net
ALENCON OUEST	17 568 €
ANNEMASSE INVEST	47 642 €
ANTIBES INVEST	(1 382 940) €
ARCINVEST	1 545 174 €
ARGENTAN INVEST	109 362 €
BARENTIN INVEST	33 199 €
BEYNOST DEVELOPPEMENT	941 038 €
BEYNOST INVEST	9 971 €
BOURG EN BRESSE INVEST	19 144 €
BOURG EN BRESSE INVEST 2	(187 040) €
BOURGES INVEST 2	51 177 €
BUCHELAY INVEST	(100 752) €
CHAMBLINVEST	418 378 €
CHAMP D'OR INVEST	179 288 €
CHAMPNIERS INVEST	251 527 €
CHAMPNIERS INVEST 2	(338 431) €
CHAMPNIERS INVEST 3	(52 494) €
CHATEAU-THIERRY	45 059 €
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	(168 904) €
CHAUNY INVEST	(15 281) €
CHERBOURG INVEST	(12 750 820) €
CHERBOURG INVEST HOLDING	11 191 801 €
CLERMINVEST	47 400 €
COGNAC INVEST	(171 347) €
COMBOIRE INVEST	66 202 €
COMBOIRE INVEST 2	302 267 €
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 128 544 €
CREUSINVEST	(121 319) €
CREUSINVEST 2	7 387 €
DAUPHINE	127 871 €
DE HAUTE ECLAIRE	167 691 €
DINVEST	1 430 118 €
DOTH INVEST	50 311 €
ECLATS INVEST 1	187 198 €
ECULLY INVEST	33 268 €
ETREMBIERES INVEST	(118 147) €
EULALIE INVEST	130 485 €
EYSINES	37 240 €

FONCIERE DE LORRAINE	150 904 €
FONTAINE INVEST	(511 401) €
FROUARD-ISLE INVEST	1 446 €
GAILLINVEST	461 398 €
GAUDENSINVEST	(514 599) €
GIEN INVEST	139 491 €
GROUPE SEPRIC	(81 197) €
ISTRES INVEST I	892 423 €
ISTRES INVEST III	188 507 €
LANNION INVEST II	68 742 €
LAONINVEST 2	355 €
LAONINVEST 3	(263 645) €
LE VIGEN INVEST	74 209 €
LEMPDES INVEST	13 208 €
LEXY PARK INVEST	148 550 €
LIMOGES INVEST	8 826 €
LIMOGES LE VIGEN	249 508 €
LOCHES INVEST	49 723 €
LP INVEST	(98 086) €
MASH	383 114 €
MASSIEUX INVEST	14 €
MONTLUCON INVEST	51 175€
MOUGIN IMMOBILIER	61 866 €
ORGEBRICE INVEST	69 021 €
PACE INVEST	10 244 €
P & C DEVELOPPEMENT	(13 265) €
PATRIMOINE ET COMMERCE	17 321 004 €
PATRIMOINE ET COMMERCE 2	5 828 844 €
PAU INVEST	190 884 €
PERRIERES INVEST	441 812 €
PLAISIR INVEST	3 029 €
PLERIN INVEST	86 352 €
POITIERS INVEST CCES 2	(94 752) €
POITIERS INVEST CCES 3	214 067 €
POITIERS INVEST CCES 4	15 632 €
POITIERS INVEST COMMERCES	1 686 747 €
PONTARLIER INVEST	106 137 €
PUYMARET INVEST 1	81 715 €
REDON INVEST	15 995 €
ROCHAMBLY INVEST	255 493 €
ROMMAX 38	8 338 €
RSP INVEST	(161 704) €
SAINT BRICE INVEST	(162 027) €



SAINT EGREVE INVEST	1 786 360 €
SAINT GENIS DE POUILLY INVEST	(2 368) €
SAINT LO INVEST	498 595 €
SAINT PARRES INVEST	22 026 €
SALAISE INVEST	(60 341) €
SALONINVEST	(112 961) €
SEPRIC REALISATIONS	534 102 €
SOISSONS INVEST	(127 385) €
STUDIO PROD	(172 067) €
THONON INVEST	15 045 €
VILLE DU BOIS INVEST	(1 736 938) €
VITROLINVEST	(13 813) €
W2N	(483 515) €
WAVE INVEST	240 808 €
WITTEN	(609 649) €
WITTEN 2	(577 966) €

### Chiffres d'affaires des filiales

Société	Chiffres d'affaires
ALENCON OUEST	611 870 €
ANNEMASSE INVEST	289 674 €
ANTIBES INVEST	4 329 116 €
ARCINVEST	1 457 965 €
ARGENTAN INVEST	711 975 €
BARENTIN INVEST	124 467 €
BEYNOST DEVELOPPEMENT	1 065 359 €
BEYNOST INVEST	102 234 €
BOURG EN BRESSE INVEST	202 715 €
BOURG EN BRESSE INVEST 2	14 574 €
BOURGES INVEST 2	151 664 €
BUHELAY INVEST	272 181 €
CHAMBLINVEST	637 039 €
CHAMP D'OR INVEST	1 106 490 €
CHAMPNIERS INVEST	1 271 556 €
CHAMPNIERS INVEST 2	0 €
CHAMPNIERS INVEST 3	309 266 €
CHATEAU-THIERRY	179 974 €
CHATEAU-THIERRY INVEST 2	790 730 €
CHAUNY INVEST	77 003 €
CHERBOURG INVEST	4 464 567 €
CHERBOURG INVEST HOLDING	0 €
CLERMINVEST	351 845 €

COGNAC INVEST	708 727 €
COMBOIRE INVEST	320 619 €
COMBOIRE INVEST 2	670 970 €
CONFORINVEST MARTINIQUE	1 675 800 €
CREUSINVEST	466 640 €
CREUSINVEST 2	37 425 €
DAUPHINE	159 015 €
DE HAUTE ECLAIRE	850 434 €
DINVEST	0 €
DOTH INVEST	0 €
ECLATS INVEST 1	1 355 463 €
ECULLY INVEST	443 733 €
ETREMBIERES INVEST	78 632 €
EULALIE INVEST	1 201 875 €
EYSINES INVEST	177 471 €
FONCIERE DE LORRAINE	294 225 €
FONTAINE INVEST	375 441 €
FROUARD-ISLE INVEST	94 439 €
GAILLINVEST	13 677 €
GAUDENSINVEST	209 157 €
GIEN INVEST	361 352 €
GROUPE SEPRIC	677 109 €
ISTRES INVEST I	1 086 472 €
ISTRES INVEST III	828 496 €
LA PIOLINE INVEST	250 868 €
LANNION INVEST II	357 556 €
LAONINVEST 2	163 544 €
LAONINVEST 3	172 680 €
LE VIGEN INVEST	442 471 €
LEMPDES INVEST	616 415 €
LEXY PARK INVEST	1 491 510 €
LIMOGES INVEST	138 146 €
LIMOGES LE VIGEN	423 964 €
LOCHES INVEST	625 874 €
LP INVEST	893 954 €
MASH	482 060 €
MASSIEUX INVEST	0 €
MONTLUCON INVEST	178 488 €
MOUGIN IMMOBILIER	277 149 €
ORGEBRICE INVEST	212 806 €
PACE INVEST	208 965 €
P&C DEVELOPPEMENT	0 €
PATRIMOINE ET COMMERCE	1 103 545 €

PATRIMOINE ET COMMERCE 2	0 €
PAU INVEST	293 949 €
PERRIERES INVEST	498 848 €
PLAISIR INVEST	209 552 €
PLERIN INVEST	840 190 €
POITIERS INVEST COMMERCE	2 035 391 €
POITIERS INVEST COMMERCE 2	1 231 244 €
POITIERS INVEST COMMERCE 3	1 092 801 €
POITIERS INVEST COMMERCE 4	263 885 €
PONTARLIER INVEST	428 976 €
PUYMARET INVEST 1	1 195 873 €
REDON INVEST	88 957 €
ROCHAMBLY INVEST	477 140 €
ROMMAX 38	109 977 €
RSP INVEST	2537 756 €
SAINT BRICE INVEST	969 841 €
SAINT EGREVE INVEST	4 077 173 €
SAINT GENIS DE POUILLY INVEST	0 €
SAINT LO INVEST	938 236 €
SAINT PARRIS INVEST	952 935 €
SALAISE INVEST	511 727 €
SALONINVEST	1 036 055 €
SEPRIC REALISATIONS	1 058 077 €
SOISSONS INVEST	2 755 260 €
STUDIO PROD	0 €
THONON INVEST	562 112 €
VILLE DU BOIS INVEST	5 378 085 €
VITROLINVEST	0 €
W2N	273 215 €
WAVE INVEST	1 905 651 €
WITTEN	1 738 528 €
WITTEN 2	998 780 €