

Patrimoine & Commerce



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1er janvier - 31 décembre 2013

Sommaire

| | | |
|------------|--|-----------|
| I. | Revue financière de l'activité | 7 |
| 1. | <i>Présentation générale.....</i> | 7 |
| 1.1. | Activité de la Société..... | 7 |
| 1.2. | Patrimoine immobilier | 7 |
| 2. | <i>Principaux évènements survenus au cours de l'exercice.....</i> | 8 |
| 2.1. | Prise de contrôle de Foncière Sepric | 8 |
| 2.2. | Opérations sur le capital de la société | 8 |
| 2.3. | Mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité | 9 |
| 2.4. | Restructuration juridique du pôle promotion de Foncière Sepric..... | 9 |
| 2.5. | Changement de date de clôture de Foncière Sepric..... | 9 |
| 2.6. | Adoption du statut SIIC..... | 9 |
| 2.7. | Réaménagement de l'emprunt obligataire..... | 10 |
| 2.8. | Païement du dividende | 10 |
| 2.9. | Modification des organes de directions et de contrôle | 10 |
| 3. | <i>Activité Immobilière de l'exercice 2013.....</i> | 11 |
| 3.1. | Activité patrimoniale | 11 |
| 3.2. | Activité locative..... | 12 |
| 3.3. | Activité de promotion | 13 |
| 4. | <i>Activité des filiales au cours de l'exercice clos.....</i> | 13 |
| 5. | <i>Evènements survenus depuis la clôture.....</i> | 22 |
| 6. | <i>Evolution prévisible et perspectives d'avenir</i> | 22 |
| 7. | <i>Présentation et commentaires des comptes consolidés.....</i> | 23 |
| 7.1. | Bilan simplifié | 23 |
| 7.2. | Compte de résultat simplifié..... | 23 |
| 7.3. | Commentaires sur les résultats consolidés..... | 24 |
| 8. | <i>Actif net réévalué.....</i> | 27 |
| 9. | <i>Expertise du portefeuille immobilier</i> | 29 |
| 10. | <i>Endettement financier.....</i> | 31 |
| 10.1. | Profil de la dette et évolution de l'endettement net..... | 31 |
| 10.2. | Couverture du risque de taux | 33 |
| 10.3. | Ratios financiers d'endettement | 34 |
| 11. | <i>Transactions avec les parties liées.....</i> | 35 |
| II. | Information sur le capital | 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..... | 36 |
| 1.3. | Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres..... | 37 |
| 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 | 37 |
| 1.5. | Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société | 37 |
| 2. | <i>Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions.....</i> | 37 |
| 3. | <i>Actionnariat salarié.....</i> | 39 |
| 4. | <i>Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux.....</i> | 39 |
| 4.1. | Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 des statuts) | 39 |
| 4.2. | Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux | 39 |
| 5. | <i>Contrôle de l'émetteur.....</i> | 39 |
| 6. | <i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle.....</i> | 39 |
| 7. | <i>Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce.....</i> | 40 |
| 8. | <i>Accord entre actionnaires.....</i> | 40 |
| 9. | <i>Autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....</i> | 40 |
| 10. | <i>Place de cotation – Evolution du cours de bourse</i> | 40 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| III. | Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance | 41 |
| 1. | <i>Gérance</i> | 41 |
| 1.1. | Composition | 41 |
| 1.2. | Information sur les gérants..... | 41 |
| 1.3. | Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)..... | 41 |
| 2. | <i>Associé commandité</i> | 42 |
| 2.1. | Identité..... | 42 |
| 2.2. | Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts) | 42 |
| 3. | <i>Conseil de surveillance</i> | 43 |
| 3.1. | Composition | 43 |
| 3.2. | Présentation des membres..... | 43 |
| IV. | Rapport Sociétal des Entreprises (RSE)..... | 47 |
| 1. | <i>Informations sociales</i> | 47 |
| 1.1. | Emploi | 47 |
| 1.2. | Organisation du travail | 48 |
| 1.3. | Relations sociales..... | 48 |
| 1.4. | Santé et sécurité | 48 |
| 1.5. | Formation | 49 |
| 1.6. | Egalité de traitement | 49 |
| 1.7. | Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail..... | 49 |
| 2. | <i>Information environnementale</i> | 49 |
| 2.1. | Note méthodologique : Périmètre du reporting & Méthode de calcul des indicateurs..... | 50 |
| 2.2. | Politique générale en matière environnementale..... | 52 |
| 2.3. | Pollution et gestion des déchets..... | 53 |
| 2.4. | Utilisation durable des ressources..... | 54 |
| 2.5. | Adaptation aux conséquences du changement climatique | 55 |
| 2.6. | Protection de la biodiversité..... | 56 |
| 3. | <i>Informations sociétales</i> | 56 |
| 3.1. | Impact territorial, économique et social de l'activité de la société..... | 56 |
| 3.2. | Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société..... | 56 |
| 3.3. | Sous-traitance et fournisseurs | 57 |
| 3.4. | Loyauté des pratiques..... | 57 |
| 3.5. | Autres actions en faveur des droits de l'homme | 57 |
| V. | Analyse et couverture des risques..... | 58 |
| 1. | <i>Risques liés à l'activité de la Société et de son groupe</i> | 58 |
| 1.1. | Risques liés à l'environnement économique | 58 |
| 1.2. | Risques liés au niveau des taux d'intérêt..... | 58 |
| 1.3. | Risques liés à l'environnement concurrentiel..... | 59 |
| 1.4. | Risques liés au marché de l'immobilier commercial..... | 59 |
| 1.5. | Risques liés à la promotion immobilière..... | 59 |
| 2. | <i>Risques liés à l'exploitation de la Société et de son groupe</i> | 60 |
| 2.1. | Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement..... | 60 |
| 2.2. | Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires..... | 60 |
| 2.3. | Risques liés aux sous-traitants | 61 |
| 2.4. | Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée | 62 |
| 2.5. | Risques liés à la commercialisation locative des actifs | 62 |
| 3. | <i>Risques liés aux actifs de la Société</i> | 62 |
| 3.1. | Risques liés aux acquisitions | 62 |
| 3.2. | Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux | 63 |
| 3.3. | Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs | 63 |
| 3.4. | Risques liés à la réglementation applicable | 63 |
| 4. | <i>Risques liés à la Société</i> | 65 |
| 4.1. | Risques liés au départ de personnes clés | 65 |
| 4.2. | Risques liés à l'endettement de la Société | 65 |
| 4.3. | Risques liés au régime « SIIC » | 66 |
| 5. | <i>Risques de marché</i> | 66 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.1. | Risque de taux..... | 66 |
| 5.2. | Risque de liquidité | 66 |
| 5.3. | Risque de change | 66 |
| 5.4. | Engagements hors bilan..... | 66 |
| 5.5. | Risques pays..... | 66 |
| 6. | <i>Assurances et couvertures des risques</i> | <i>67</i> |
| VI. | Information financière annuelle consolidée au 31 décembre 2013 | 68 |
| 1. | <i>Introduction</i> | <i>68</i> |
| 2. | <i>Etats financiers.....</i> | <i>69</i> |
| 2.1. | Bilan Actif | 69 |
| 2.2. | Bilan Passif | 69 |
| 2.3. | Etat du résultat global..... | 70 |
| 2.4. | Tableau des flux de trésorerie | 71 |
| 2.5. | Tableau de variation des capitaux propres..... | 72 |
| 3. | <i>Notes annexes à l'information financière consolidée.....</i> | <i>72</i> |
| 3.1. | Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée | 72 |
| 3.2. | Evénements significatifs au 31 décembre 2013 | 74 |
| 3.3. | Périmètre de consolidation..... | 76 |
| 4. | <i>Principales méthodes comptables du groupe.....</i> | <i>78</i> |
| 4.1. | Méthodes de consolidation | 78 |
| 4.2. | Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs..... | 79 |
| 4.3. | Immeubles de placement | 79 |
| 4.4. | Immobilisations corporelles..... | 81 |
| 4.5. | Actifs financiers..... | 81 |
| 4.6. | Stocks et encours | 82 |
| 4.7. | Clients, comptes rattachés..... | 82 |
| 4.8. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 82 |
| 4.9. | Païement en actions | 83 |
| 4.10. | Emprunts et autres passifs financiers | 83 |
| 4.11. | Impôts courants et impôts différés..... | 83 |
| 4.12. | Revenus..... | 84 |
| 4.13. | Autres produits et charges opérationnels | 84 |
| 4.14. | Actifs non courants destinés à être cédés | 84 |
| 5. | <i>Gestion des risques financiers.....</i> | <i>85</i> |
| 5.1. | Risque de crédit | 85 |
| 5.2. | Risque de liquidité | 85 |
| 5.3. | Risque de marché | 86 |
| 6. | <i>Segment opérationnel.....</i> | <i>86</i> |
| 7. | <i>Estimations et jugements comptables déterminants</i> | <i>86</i> |
| 7.1. | Estimations et hypothèses comptables déterminantes..... | 87 |
| 7.2. | Evaluation des immeubles | 87 |
| 7.3. | Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers | 87 |
| 8. | <i>Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie.....</i> | <i>87</i> |
| 8.1. | Note 1 : Immeubles de placement..... | 87 |
| 8.2. | Note 2 : Ecart d'acquisition | 89 |
| 8.3. | Note 3 : Actifs financiers non courants..... | 90 |
| 8.4. | Note 4 : Actifs financiers non courants..... | 91 |
| 8.5. | Note 5 : Actifs financiers courants..... | 91 |
| 8.6. | Note 6 : Stocks et en-cours | 92 |
| 8.7. | Note 7 : Clients et comptes rattachés..... | 92 |
| 8.8. | Note 8 : Autres créances et comptes de régularisation..... | 92 |
| 8.9. | Note 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie | 93 |
| 8.10. | Note 10 : Capital et primes liées au capital | 93 |
| 8.11. | Note 11 : Emprunts et dettes financières | 94 |
| 8.12. | Note 12 : Dépôts de garantie..... | 98 |
| 8.13. | Note 13 : Impôts différés | 98 |
| 8.14. | Note 14 : Autres passifs long terme..... | 99 |
| 8.15. | Note 15 : Dettes fiscales et sociales..... | 99 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 8.16. | Note 16 : Dettes fournisseurs | 99 |
| 8.17. | Note 17 : Autres dettes..... | 100 |
| 8.18. | Note 18 : Revenus locatifs | 100 |
| 8.19. | Note 19 : Charges locatives..... | 100 |
| 8.20. | Note 20 : Autres charges sur immeubles | 101 |
| 8.21. | Note 21 : Charges externes..... | 101 |
| 8.22. | Note 22 : Charges de personnel..... | 101 |
| 8.23. | Note 23 : Autres produits et charges opérationnels..... | 102 |
| 8.24. | Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement | 102 |
| 8.25. | Note 25 : Coût de l'endettement financier net | 102 |
| 8.26. | Note 26 : Autres produits et charges financiers | 102 |
| 8.27. | Note 27 : Impôts sur les résultats | 103 |
| 8.28. | Note 28 : Résultat par action | 103 |
| 8.29. | Note 29 : Engagements hors-bilan..... | 104 |
| 8.30. | Note 30 : Transaction avec des parties liées..... | 106 |
| 8.31. | Note 31 : Evénements postérieurs à la clôture..... | 108 |
| 8.32. | Note 32 : Honoraires des commissaires aux comptes | 108 |

VII. Comptes sociaux annuels109

| | | |
|-------|---|------------|
| 1. | <i>Commentaires sur les comptes sociaux annuels.....</i> | <i>109</i> |
| 2. | <i>Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2013.....</i> | <i>110</i> |
| 2.1. | Bilan au 31 décembre 2013 | 110 |
| 2.2. | Compte de résultat au 31 décembre 2013 | 111 |
| 3. | <i>Faits significatifs.....</i> | <i>111</i> |
| 3.1. | Offre publique sur les titres Foncière Sepric..... | 111 |
| 3.2. | Opérations sur le capital de la société | 112 |
| 3.3. | Mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité | 112 |
| 3.4. | Réaménagement des conditions d'amortissement et du taux d'intérêt de l'emprunt obligataire..... | 112 |
| 3.5. | Modification des organes de direction et de contrôle | 113 |
| 3.6. | Elargissement du patrimoine immobilier | 113 |
| 4. | <i>Règles et méthodes comptables</i> | <i>114</i> |
| 4.1. | Principes et conventions générales | 114 |
| 4.2. | Immobilisations..... | 114 |
| 4.3. | Comptes courants attachés aux titres de participation | 114 |
| 4.4. | Créances et dettes | 115 |
| 4.5. | Valeurs mobilières de placement | 115 |
| 4.6. | Placements et DAT..... | 115 |
| 4.7. | Résultat courant et exceptionnel..... | 115 |
| 5. | <i>Informations complémentaires.....</i> | <i>115</i> |
| 5.1. | Effectif..... | 115 |
| 5.2. | Chiffre d'affaires | 115 |
| 5.3. | Rémunération des mandataires sociaux..... | 115 |
| 5.4. | Evènements post-clôture..... | 116 |
| 6. | <i>Annexes aux comptes sociaux annuels</i> | <i>116</i> |
| 6.1. | Etat des immobilisations..... | 116 |
| 6.2. | Etat des provisions | 116 |
| 6.3. | Etat des créances et dettes..... | 117 |
| 6.4. | Charges à payer..... | 118 |
| 6.5. | Produits à recevoir | 118 |
| 6.6. | Charges et produits constatés d'avance | 118 |
| 6.7. | Composition du capital social | 118 |
| 6.8. | Variation des capitaux propres | 119 |
| 6.9. | Ventilation de l'impôt | 119 |
| 6.10. | Parties liées..... | 119 |
| 6.11. | Engagements hors bilan..... | 119 |
| 6.12. | Actions propres..... | 120 |
| 6.13. | Liste des filiales et participations..... | 121 |

VIII. Honoraires des commissaires aux comptes pris en charge par le Groupe.....122

| | |
|--|------------|
| IX. Certification | 123 |
| 1. <i>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels.....</i> | <i>123</i> |
| 1.1. Opinion sur les comptes annuels..... | 123 |
| 1.2. Justification des appréciations..... | 123 |
| 1.3. Vérifications et informations spécifiques | 124 |
| 2. <i>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels.....</i> | <i>125</i> |
| 2.1. Opinion sur les comptes consolidés..... | 125 |
| 2.2. Justification des appréciations..... | 125 |
| 2.3. Vérification spécifique | 126 |
| 3. <i>Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.....</i> | <i>127</i> |
| 3.1. Responsabilité de la société..... | 127 |
| 3.2. Indépendance et contrôle qualité | 127 |
| 3.3. Responsabilité du commissaire aux comptes | 127 |
| 3.4. Attestation de présence des informations RSE..... | 128 |
| 3.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE | 128 |
| X. Attestation de responsabilité du rapport | 130 |
| XI. Annexes..... | 131 |
| 1. <i>Rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne</i> | <i>131</i> |
| 1.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil | 131 |
| 1.2. Modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales | 141 |
| 1.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux | 141 |
| 1.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques..... | 141 |
| 2. <i>Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne</i> | <i>146</i> |

I. Revue financière de l'activité

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard de l'ensemble du présent rapport financier et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2013. La Société est la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux ainsi que d'une activité de promotion immobilière.

La société présente un exercice allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

1. Présentation générale

Patrimoine & Commerce est une société holding immobilière cotée sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (compartiment B) détenant un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales récentes.

1.1. Activité de la Société

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 a pour ambition de valoriser ce patrimoine immobilier mais également de le développer par acquisition de nouveaux actifs dans toute la France, existants et à construire. Depuis la prise de contrôle de Foncière Sepric, la Société exerce également une activité de promotion immobilière spécialisée depuis de nombreuses années dans la réalisation de surfaces commerciales en périphérie des villes de tailles moyennes.

Au cours de l'exercice, la Société s'est largement développée avec la finalisation des opérations de rapprochement de Foncière Sepric par le biais d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Suite à la réussite de ces opérations, Patrimoine & Commerce détient désormais 99.18% des actions de Foncière Sepric.

La société a également décidé de simplifier son organigramme juridique en restructurant l'activité de promotion immobilière. Ces opérations sont détaillées dans le paragraphe 2.2.

1.2. Patrimoine immobilier

La Société a poursuivi son développement par le biais d'acquisitions ou de mises en constructions. Elle a en effet acheté deux actifs à Bourgoin-Jallieu (38) et à Pierrelaye (95), acquis en VEFA un actif à Pontarlier (25), signé deux CPI concernant la construction d'un restaurant à Istres (13) et d'un ensemble commercial à Salon-de-Provence (13).

En parallèle, la Société a continué sa politique de cession d'actifs non stratégiques. Cela s'est matérialisé par la vente de quatre actifs au cours du second semestre 2013 : les actifs de bureaux situés à Floirac près de Bordeaux (33) et à Poitiers (86) ainsi que les immeubles de Saint-Avoid (57) et Saint-Cyr-sur-Loire (37). Elle projette de continuer cette politique en 2014 en cédant les actifs de Clerminvest (63), Gif Invest 2 (91) et Quetigny (21).

Au 31 décembre 2013, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé de 62 actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 300 000 m² pour une valeur de 505,4 millions d'euros dont 4,9 millions d'euros d'actifs destinés à être cédés. Le projet en cours de construction à Salon-de-Provence n'a pas encore été expertisé. Il est pour l'instant comptabilisé à son coût de revient.

Les 54 actifs de commerces en exploitation représentent 91,9 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 464,4 millions d'euros. Ils sont constitués de retail parks, de galeries commerciales et de quelques boutiques en pieds d'immeubles. Localisés pour l'essentiel à la périphérie des villes de taille moyenne, ces actifs bénéficient d'emplacements de qualité en adéquation avec les zones de chalandise dans lesquelles ils sont implantés. Les locataires sont pour la plupart des grandes enseignes nationales issues de tout type de secteur d'activité : Alimentaire (Carrefour, Casino, Leader Price, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, La Halle, Kiabi, Orchestra, Promod, C&A etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, La Grande Récré, Veloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.).

Les 6 actifs de bureaux et activités représentent une valeur de 26,5 millions d'euros, soit 5,3% du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

2 actifs de commerces en cours de construction constituent le solde du portefeuille pour 2,8%. Il s'agit d'un restaurant Hippopotamus en cours de construction à Istres (13) et d'un espace commercial à Salon-de-Provence (13), comptabilisé à son coût de revient.

2. Principaux évènements survenus au cours de l'exercice

2.1. Prise de contrôle de Foncière Sepric

L'évènement marquant de l'exercice a été la finalisation de l'intégration Foncière Sepric.

En effet, la Société a initié sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire.

Ainsi, la Société détient désormais 7 632 459 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 31 décembre 2013, 99,18 % du capital et 99,18 % des droits de vote.

2.2. Opérations sur le capital de la société

a. Terme de la période de regroupement d'actions

Le 5 avril 2013 a marqué le terme de la période d'échange fixée à deux ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions de la Société, intervenue le 5 avril 2011.

A l'issue de cette période d'échange, la Société a vendu en bourse les actions nouvelles non réclamées par les ayants-droits, le produit net de la vente étant tenu à leur disposition pendant dix ans sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement de crédit.

A l'expiration de ce délai de 10 ans, les sommes revenant aux ayants-droit n'ayant pas demandé l'échange de leurs actions anciennes contre des actions nouvelles ou le versement en espèces, seront versées à la Caisse des Dépôts et Consignations et resteront à leur disposition pendant 20 ans.

b. Augmentation de capital en rémunération de l'Offre Publique sur les titres Foncière Sepric

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune,

en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'offre mixte principale.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune.

2.3. Mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité

La Société a résilié le contrat de liquidité jusqu'alors confié à Invest Securities à effet du 31 décembre 2012.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à la société Kepler Capital Markets, en date du 19 décembre 2012, avec effet au 1^{er} janvier 2013, conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI), approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2011.

2.4. Restructuration juridique du pôle promotion de Foncière Sepric

Dans le but de simplifier la structure du groupe et le mode de détention des actifs d'une part, et d'optimiser les coûts de gestion administrative et financière d'autre part, diverses opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013.

Ainsi, dans un premier temps la SAS Groupe Sepric a absorbé par voie de fusion la SAS Sepric France. Cette fusion a été réalisée en date du 19 novembre 2013.

Foncière Sepric a quant à elle absorbé par voie de fusion la société Orion Investissement en date du 19 décembre 2013.

Enfin, Groupe Sepric a absorbé, toujours par voie de fusions, les sociétés Sepric Conseil et Sepric Management en date du 27 décembre 2013.

L'organigramme simplifié de la Société résultant de ces opérations figure au paragraphe 4 ci-après.

2.5. Changement de date de clôture de Foncière Sepric

Afin de simplifier la lecture financière et afin de permettre la comparaison avec les autres foncières, l'assemblée générale de Foncière Sepric du 25 juin 2013 a décidé de la prorogation de la durée de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2012 jusqu'au 31 décembre 2013. La date de clôture de l'exercice social de chaque année est désormais fixée au 31 décembre et les statuts ont été modifiés en conséquence. L'exercice clos le 31 décembre 2013 a en conséquence eu une durée exceptionnelle de 18 mois. Les comptes présentés dans ce rapport financier incluent les comptes pro forma de Foncière Sepric couvrant une période de 12 mois allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

2.6. Adoption du statut SIIC

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a levé les options par anticipation des crédits-bails de Bordinvest, Poitiers Invest Bureaux, Studio Prod, Vitrolles Invest, Chamblinvest, Pau Invest et Perrières Invest dans le but de leur faire bénéficier du statut SIIC. Cela permet à Patrimoine & Commerce de détenir désormais 53 actifs SIIC sur un total de 62 actifs soit 92% de ses immeubles de placements en valeur hors droits.

2.7. Réaménagement de l'emprunt obligataire

La société Suravenir a souscrit, le 20 septembre 2011 un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 30 millions d'euros représenté par 3 000 obligations ordinaires d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune et dont les termes et conditions sont fixés par un contrat signé en date du 30 août 2011.

Pour mémoire, Suravenir, membre du Conseil de surveillance et actionnaire de la Société, est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, ayant son siège social 232 rue Général Paulet, 29200 Brest, immatriculée sous le numéro 330 033 127 RCS Brest. Elle est la filiale d'assurance du Groupe Crédit Mutuel Arkea.

Par avenant en date du 26 septembre 2013, il a été décidé de modifier les conditions d'amortissement dans l'objectif d'alléger la charge de remboursement de cet emprunt, en limitant à deux tranches de 15 millions d'euros chacune, en 2020 et 2021, l'amortissement du capital.

En contrepartie, le taux d'intérêt a été porté de 4,35 % à 4,45 %.

Cette modification a pris effet à la date anniversaire du contrat soit le 20 septembre 2013.

2.8. Paiement du dividende

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 25 juin 2013 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la façon suivante :

- A la réserve légale pour 94 milliers d'euros soit 5% du bénéfice de l'exercice ;
- A la distribution d'un dividende de 0,63 euros par action soit 6 165 milliers d'euros dont 1784 milliers d'euros sur les bénéfices de l'exercice augmentés du report à nouveau et diminués de la dotation à la réserve légale et 4 381 milliers d'euros sur la prime d'émission.

2.9. Modification des organes de directions et de contrôle

a. Gérance

Christophe Clamageran a souhaité, pour raisons de santé, réduire ses activités professionnelles. Il a mis en conséquence un terme à son mandat de gérant de Patrimoine & Commerce ainsi qu'à ses mandats de Président-directeur général et d'Administrateur de Foncière Sepric ainsi que de dirigeant des différentes filiales de cette dernière, à effet du 10 avril 2013.

Lors du Conseil d'Administration de Foncière Sepric du 11 avril 2013, Eric Duval a été désigné Président et Directeur général de Foncière Sepric, et Pauline Duval cooptée administrateur. Eric Duval a également été nommé dirigeant de l'ensemble des filiales de Foncière Sepric.

Dominique Jouaillec a également mis un terme à son mandat de Gérant de Patrimoine & Commerce à effet du 12 décembre 2013.

La gérance de Patrimoine & Commerce reste assurée par Eric Duval et Duval Gestion.

b. Conseil de surveillance

Lors du Conseil de Surveillance du 12 décembre 2013, Jean-Claude Bossez a fait part au Conseil de Surveillance de sa décision de mettre un terme à son mandat, souhaitant en cette fin d'année se dégager d'un certain nombre de fonctions qu'il exerçait jusqu'à présent. Le conseil a pris acte de la démission de Jean-Claude Bossez et a coopté Dominique Jouaillec qui a également été désigné comme président du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce. Dominique Jouaillec avait

préalablement cessé ses fonctions de gérant de Patrimoine & Commerce qu'il occupait depuis la création de la foncière aux côtés d'Eric Duval.

Le Conseil de Surveillance a également élu deux membres indépendants du Conseil de Surveillance aux présidences des commissions qui étaient jusqu'à présent exercées par Jean Claude Bossez : Jean-Hubert Moitry à la présidence du Comité des Investissements et Thierry de Haynin, à la présidence du Comité d'Audit.

3. Activité Immobilière de l'exercice 2013

3.1. Activité patrimoniale

Sur le plan patrimonial, les événements marquants de l'exercice 2013 ont été les suivants :

a. Mises en loyers

Le centre commercial Les Eléis à Cherbourg (50) a ouvert au public le 2 mai 2013. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chausséa, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage,

La galerie commerciale du Palais des Congrès à Antibes (06) a ouvert ses portes le 9 juillet 2013. La majorité des commerces sont en exploitation. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. La partie publique du projet a été livrée à la mairie d'Antibes le 5 juillet 2013.

L'ensemble commercial de Fontaine-le-Comte (86) a été livré le 5 juillet 2013 conformément au contrat de VEFA signé en décembre 2012. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. 100% du loyer cible est garanti à travers une garantie locative de 3 ans.

L'actif de Limoges-le-Vigen (87) a été réceptionné le 3 décembre 2013. Il s'agit d'un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 145 m², situé en périphérie sud de Limoges, au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil. Il est entièrement loué à l'enseigne Orchestra. Patrimoine & Commerce possède d'autres actifs dans cette zone. Cette opération permet donc à Patrimoine & Commerce de renforcer sa présence et de diversifier son offre commerciale dans l'agglomération de Limoges.

Le retail Park de Puymaret (19) a été livré à Patrimoine & Commerce le 31 décembre 2013. Il regroupe 14 locaux commerciaux dédiés à l'équipement de la maison d'une superficie totale de 9 600 m², 3 bâtiments indépendants de 1 200 m² dédiés aux services et à la restauration et un magasin Leroy Merlin. La majorité des commerces sont en exploitation parmi lesquels Go Sport, 4 Murs, Grand Litier, Mobilier de France, Tousalon, France Cuisine, Norauto, Centrakor, etc. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. La construction de deux restaurants devrait être réalisée en 2014 dès la signature des baux.

b. Acquisitions et projets

En date du 29 août 2013, Patrimoine & Commerce a signé l'acquisition de 2 actifs respectivement situés à Bourgoin-Jallieu (38) et Pierrelaye (95).

La société Bourgoin Invest détient les locaux de 740 m² situés à Bourgoin-Jallieu (38), au sein de la zone commerciale de Leclerc. Les locaux sont occupés par les enseignes Générale d'Optique et Khaan.

La SCI Pierrelaye Invest détient un bâtiment indépendant de 690 m², situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay. Le bâtiment est occupé par l'enseigne d'équipement de la personne Gurlzz.

De plus, Patrimoine & Commerce a donné l'ordre de service pour la construction de deux projets immobiliers.

Il s'agit d'un restaurant au sein du retail park « Istromed » situé à Istres (13) dont la construction a commencé en septembre 2013. Ce bâtiment indépendant est loué à l'enseigne Hippopotamus. La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2014.

Le deuxième projet dont la construction a été lancée en octobre 2013 est un ensemble immobilier, situé place Jules Morgan, en centre-ville de Salon-de-Provence (13). L'espace commercial est composé d'un bâtiment d'une surface d'environ 8 800 m² et de kiosques d'une surface d'environ 880 m². La livraison de l'ensemble immobilier est prévue au 1^{er} semestre 2016. La commercialisation des locaux commerciaux est en cours.

c. Cessions

Dans le cadre de sa politique de cession d'actifs non stratégiques, Patrimoine & Commerce a procédé à la vente de quatre actifs au cours du second semestre 2013 : les actifs de bureaux situés à Floirac près de Bordeaux (33) et à Poitiers (86) ainsi que les immeubles de Saint-Avoid (57) et Saint-Cyr-sur-Loire (37). Ces actifs ont été cédés pour un montant total de 9 550 milliers d'euros (à leur valeur d'expertise ou légèrement au-dessus).

3.2. Activité locative

Sur les douze derniers mois, le portefeuille a connu quelques mouvements locatifs dus aux départs de certains locataires et plusieurs relocations de lots vacants. En ce qui concerne les actifs existants, les mouvements ont porté sur les actifs suivants : Arçonnay, Epinal, Limoges-le-Vigen, Poitiers, La Ville-du-Bois, Saint-Gaudens, Saint-Lô, Le Creusot et Gaillon. Quant aux actifs mis en loyers cette année, les évènements locatifs sont décrits dans le paragraphe I.3.1.a.

A Arçonnay (61), le locataire Heytens qui exploitait une surface de 550 m² a quitté les lieux en septembre 2013. Le local a été reloué à l'enseigne de prêt-à-porter Maelle. Le taux d'occupation du retail park reste ainsi à 100%.

A Limoges-le-Vigen (87), le locataire Laurie Lumière qui exploitait une surface de 680 m² a quitté les lieux le 25 novembre 2013. Le local a été reloué à l'enseigne Chaussea. Le taux d'occupation du site s'établit à 100% au 31 décembre 2013.

A Poitiers (86), le locataire Hémisphère Sud qui exploitait une surface de 900 m² a quitté les lieux le 2 janvier 2013. Le local a été reloué en avril 2013 à l'enseigne Jour de Fête. Le taux d'occupation du retail park s'établit à 100% au 31 décembre 2013.

A la Ville-du-Bois (91), quatre cellules ont été relouées aux enseignes Devred, Holly Ghost, Body Minute et à une crêperie avec une prise d'effet des baux au 1^{er} semestre 2013 pour les trois premiers locataires et 1^{er} trimestre 2014 pour la crêperie. Grâce à la signature de ces baux, le taux d'occupation de la galerie s'établit à 100%.

A Saint-Gaudens (91), un local vacant de 508 m² a été reloué à l'enseigne Cuisinella avec une prise d'effet du bail au 1^{er} juin 2013. Le locataire Gifi qui exploitait une surface de 700 m² a dénoncé son bail et a quitté les lieux le 1^{er} septembre 2013. La commercialisation des lots vacants est en cours et le taux d'occupation s'élève à 83%.

A Saint-Lô (50), le locataire Sésame qui exploitait une surface de 2 200 m² a quitté les lieux le 17 septembre 2013. La commercialisation de son local est en cours. Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation du site s'établit à 69%.

Au Creusot (71), le locataire Sixt qui exploitait une surface de 136 m² a quitté les lieux le 30 mars 2013. La commercialisation des lots vacants est en cours. Le taux d'occupation du site s'établit à 75% au 31 décembre 2013.

A Gaillon (27) un local de 125 m² a été reloué à un nouveau preneur, exploitant de la brasserie Plaza. Le nouveau bail a pris effet le 20 décembre 2013. Le taux d'occupation du site s'établit désormais à 90%.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation locative s'élève à 96 % sur la base des surfaces et à 96,2% sur la base des loyers, hors nouveaux sites Antibes, Cherbourg, Malemort et Fontaine-le-Comte.

Les impacts chiffrés de ces mouvements de locataires et de ces renégociations sont présentés au chapitre I.6.3.a

3.3. Activité de promotion

Depuis la prise de contrôle de Foncière Sepric, Patrimoine & Commerce gère une activité de promotion immobilière par le biais de Groupe Sepric. Cette activité a permis le développement et la construction des actifs de Pontarlier (25) et de Limoges-le-Vigen (87) qui ont été livrés à la Foncière fin 2013.

D'autres projets sont en cours de développement pour une surface globale d'environ 37 000m² et devraient être livrés entre 2014 et 2016.

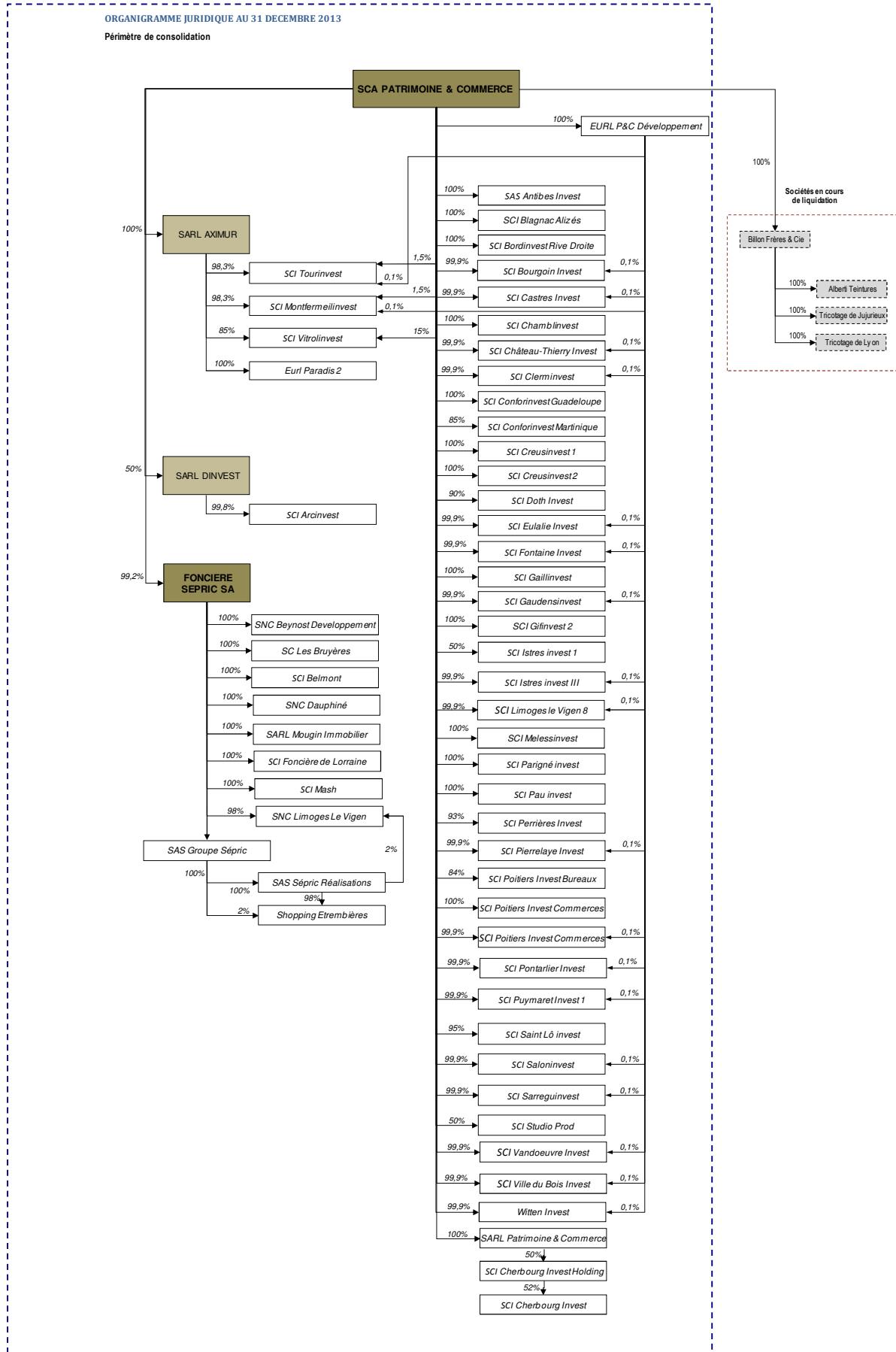
4. Activité des filiales au cours de l'exercice clos

Au 31 décembre 2013, le périmètre de consolidation du Groupe est constitué de 62 sociétés, à savoir :

- de la SCA Patrimoine & Commerce, holding animatrice du Groupe ;
- de la SARL P&C Développement, ayant pour objet principal d'assister Patrimoine & Commerce dans ses opérations de développement et de détenir des participations dans les sociétés filiales de Patrimoine & Commerce en vue de satisfaire au nombre minimal requis d'associés dans une SCI.
- des sociétés apportées lors des opérations du 4 décembre 2009 et celles acquises ou constituées depuis, à savoir :
 - o 50 filiales directes ou indirectes de Patrimoine & Commerce dont l'objet est de porter des actifs immobiliers ;
 - o 5 sous-holdings (Aximur, Dinvest, Patrimoine & Commerce 2, Cherbourg Invest Holding et Foncière Sepric SA) ;
 - o 2 sociétés constituées en prévision de nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers (Castres Invest, Witten Invest) ;
 - o 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SAS Groupe Sepric , SNC Sepric Réalisations et SNC Shopping Etrembières).

Patrimoine & Commerce a également pour filiale la SAS Billon Frères & Cie. Cette société a fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite d'une procédure de redressement judiciaire débutée le 27 avril 2005. De même, les trois filiales de Billon Frères & Cie : Alberti Teintures, Tricotages de Lyon et Tricotages de Jujurieux, ont fait l'objet d'un plan de cession en date du 13 avril 2006, à la suite de procédures de redressement judiciaire débutées le 27 avril 2005. Les plans de cession de ces 4 sociétés impliquent leur prochaine dissolution, conformément à l'article 1844-7, alinéa 7 du Code Civil. Ces différentes sociétés sont sans influence sur la situation financière de Patrimoine & Commerce et de son Groupe.

ORGANIGRAMME JURIDIQUE AU 31 DECEMBRE 2013 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION



a. Filiales sous holdings et autres

| <i>En milliers d'euros</i> | | |
|--|------------------------------------|-------------------|
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| SARL Aximur | cf organigramme juridique | (444) |
| <p>La société holding Aximur contrôle 4 SCIs, chacune détentrice d'un actif immobilier. Son exercice comptable correspond à l'année civile. L'essentiel du résultat de cette société est composé de produits financiers (remontées de résultats de sociétés transparentes et dividendes) en provenance de ses filiales. Il convient de préciser que la société Paradis 2 n'est plus transparente fiscalement.</p> <p>La détention de l'intégralité du capital par Patrimoine et Commerce de la sous-holding Aximur permet d'envisager, à terme, de faire disparaître cette structure intermédiaire devenue sans utilité suite à la restructuration de son périmètre qui a eu lieu en octobre 2011.</p> | | |
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| SARL Dinvest | SCI Arcinvest (99,8%) | 159 |
| <p>L'exercice comptable de la société correspond à l'année civile. L'essentiel du résultat de cette société est composé de la remontée du résultat de sa filiale.</p> | | |
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| SARL P&C Développement | cf organigramme juridique | (5) |
| <p>La SARL P&C Développement a pour objet principal d'assister Patrimoine et Commerce dans ses opérations de développement et de détenir des participations dans les sociétés filiales de Patrimoine et Commerce en vue de satisfaire au nombre minimal requis d'associés dans une société filiale.</p> | | |
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| SARL P&C 2 | SCI Cherbourg Invest Holding (50%) | (22) |
| <p>P&C 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 Eleis à Cherbourg. Le capital de la SCI Cherbourg Invest Holding est détenu à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Le solde du capital de la SCI Cherbourg Invest, soit 48 %, est détenu par le groupe Carrefour Property. Patrimoine et Commerce 2 détient donc un intérêt économique de 26 % dans le Centre Commercial Les Eléis.</p> | | |
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| SCI Cherbourg Invest Holding | SCI Cherbourg Invest (52%) | (97) |
| <p>Comme indiqué ci-dessus, Cherbourg Invest Holding est la structure détenue à parité avec la Caisse des Dépôts et Consignations en relation avec le Centre Commercial Les Eléis à Cherbourg, dont elle et l'associé majoritaire détiennent 52 %.</p> | | |
| Filiales sous holdings et autres | Filiales | Résultat Net 2013 |
| Foncière Sépric | cf organigramme juridique | 8 017 |
| <p>Avant l'acquisition de la société Groupe Sepric SAS, la société Foncière Sepric SA se positionnait comme une foncière « pure » exclusivement dédiée à l'investissement et l'exploitation d'immeubles à usage de commerce, selon des critères bien établis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de murs de commerce uniquement, le plus généralement situés en parcs d'activités ou centres commerciaux périurbains sans exclure toutefois l'immobilier commercial en centre-ville ; -Diversification du risque par la géographie des implantations, des enseignes et des activités commerciales exercées par les locataires ; -Situation favorable des emplacements en périphérie à proximité de « locomotives » commerciales (hypermarchés ou grandes enseignes spécialisées) ; -Acquisition de locaux déjà loués à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. <p>Au 31 décembre 2013, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 85 lots totalisant 88.500 m² et implantés dans 14 agglomérations urbaines, parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.</p> <p>Grâce à l'acquisition de Groupe Sepric SAS en date du 12 décembre 2012, Foncière Sepric peut désormais s'appuyer sur cette dernière et ses filiales et salariés pour le développement de son patrimoine grâce aux projets développés par le Groupe Sepric et ses filiales qui représentent un potentiel de près de 40 000 m² sur 3 ans.</p> <p>Au cours de l'exercice, Foncière Sepric a absorbé la SARL Orion Investissement. Pour plus de détail, se reporter au tableau "filiales immobilières" ci-après.</p> | | |

b. Filiales immobilières

| En milliers d'euros | | Nombre | | |
|--|--------------|---------|--------------------|-------------------|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Antibes Invest | 6 903 | 19 | 3 239 | (427) |
| La SCI Antibes Invest donne en location une galerie commerciale "La Promenade du Palais des Congrès" de 6 903 m ² SHON composée de 19 commerces et un parking souterrain de 375 places. La galerie commerciale est située au centre ville d'Antibes Juan-les-Pins (06) et fait partie du nouveau Palais des Congrès. La construction de l'ensemble immobilier a été achevée en juin 2013. Les commerces ont ouvert au public en juillet 2013. | | | | |
| La galerie commerciale est louée à 91% à travers des baux commerciaux de 9 ans ou 12 ans à des enseignes de différents secteurs d'activité. Parmi les preneurs on peut citer le supermarché Casino (locomotive du site), le fitness Fitlane, des boutiques Studio Avenue, Beauty Succès, Blue Box, Escada, Excess, Starwelfare, etc... Le parking est loué à l'exploitant Park' A. Les dernières cellules vacantes sont en cours de commercialisation pour une ouverture prévue en 2014. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Arcinvest | 10 563 | 12 | 1 286 | 249 |
| La société donne en location un retail park composé de cinq bâtiments, situé à Arçonnay (72) en périphérie sud d'Alençon. Il se situe dans une zone commerciale comportant de nombreuses enseignes nationales regroupées autour d'un hypermarché Leclerc. Il est composé de douze lots, dont les plus importants sont occupés par les enseignes suivantes : Darty, La Halle, Aubert, King Jouet, etc... | | | | |
| Au cours des 6 derniers mois, le lot 1A de 550 m ² a changé de preneur. Le nouvel occupant est l'enseigne d'équipement de la personne Maelle, dont le bail a pris effet le 20 septembre 2013. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Blagnac Alizés | 880 | 1 | 152 | 64 |
| La société Blagnac Alizés donne en location un bâtiment composé de bureaux et de locaux techniques. L'immeuble est situé dans un ensemble immobilier composé de trois bâtiments distincts, à Blagnac (31) à une quinzaine de kilomètres de Toulouse, au sein d'un parc tertiaire d'activités à proximité des installations aéronautiques et d'une vaste zone commerciale. Le locataire est l'entreprise ELTA qui développe et commercialise des équipements et des systèmes électroniques. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Bordinvest Rive Droite | - | - | 606 | 2 936 |
| L'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique s'est porté acquéreur de l'actif de bureau au quatrième trimestre 2013 à sa valeur d'expertise. | | | | |
| Par ailleurs, la société va se porter acquéreuse d'un retail park situé à la Rochelle sous forme d'une VEFA. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Bourgoin Invest | 740 | 2 | 40 | (3) |
| En date du 29 août 2013, Patrimoine & Commerce a acquis deux lots commerciaux au sein de la zone commerciale de Leclerc, situés à Bourgoin Jallieu (38). La société Bourgoin Invest a été créée pour porter cet actif. Elle donne en location deux locaux commerciaux d'une surface de 740 m ² à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes Générale d'Optique et Khaan. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Castres Invest | N/A | N/A | - | 28 |
| La société Castres Invest a signé une promesse de VEFA sous condition suspensive d'obtention des autorisations administratives pour un ensemble immobilier "Carré Gambetta" situé 20 boulevard du Maréchal Foch au centre ville de Castres (81). L'échéance de levée des conditions suspensives arrive à son terme en 2014. | | | | |
| L'ensemble immobilier serait composé de commerces et restaurants d'une surface de 5 523 m ² et d'un parking sous-terrain de 130 places. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Chamblinvest | 4 000 | 4 | 572 | 96 |
| 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 ». Les quatre lots sont occupés par trois locataires aux enseignes La Halle, Chaussland et GIFL. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Château-Thierry Invest | 1 322 | 1 | 152 | (106) |
| La société Château-Thierry Invest donne en location un bâtiment indépendant d'une surface de 1 322 m ² à l'enseigne Kiabi à travers un bail commercial de 9 ans. Le bâtiment est situé au sein de la zone commerciale de l'hypermarché Leclerc de Château-Thierry dans l'Aisne (02). | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Cherbourg Invest | 33 433 | 80 | 5 524 | (3 521) |
| La SCI Cherbourg Invest est porteuse d'un Centre Commercial Les Eléis situé au centre ville de Cherbourg (50). Les travaux d'extension et de rénovation du centre ont été terminés au mois d'avril 2013. Le Centre Commercial a ouvert au public dans sa version rénovée et étendue totalisant 33 433 m ² SHON le 2 mai 2013. Il regroupe un hypermarché Carrefour et 14 763 m ² et 75 boutiques et moyennes surfaces. | | | | |
| Le centre est loué à 91% en loyer à travers des baux commerciaux de 12 ans à des enseignes de différents secteurs d'activité. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chaussée, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage, etc... Les dernières cellules vacantes sont en cours de commercialisation pour une ouverture prévue en 2014. | | | | |
| En milliers d'euros | | Nombre | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Clerminvest | 1 095 | 1 | - | (156) |
| La société Clerminvest donnait en location, un local de bureaux d'une surface de 1 095 m ² . L'ensemble immobilier est un bâtiment à l'architecture contemporaine de plein-pied sur un terrain aménagé en espace vert. Il se situe sur la commune d'Aubièrre dans la banlieue de Clermont-Ferrand (63), dans le parc technologique de La Pardieu. | | | | |

| En milliers d'euros | | | | | |
|--|--------------|----------------|--------------------|-------------------|--|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Conforinvest Guadeloupe | 5 513 | 1 | 908 | 197 | |
| La SCI Conforinvest Guadeloupe donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial, situé à Baie-Mahault, en Guadeloupe (971), en bordure de la route nationale 1 à proximité de Pointe-à-Pitre. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Conforinvest Martinique | 7 498 | 1 | 1 645 | 330 | |
| 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. Le locataire exploite un magasin d'équipement de la maison sous l'enseigne Conforama. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Creusinvest | 3 444 | 21 | 424 | (243) | |
| La société Creusinvest donne en location des locaux commerciaux d'une surface de 3 444 m ² . Ces locaux constituent le rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial et de bureaux. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La galerie commerciale compte 21 boutiques. | | | | | |
| Au cours de l'exercice, le locataire Sixt a dénoncé son bail et a quitté son local de 136 m ² le 30 mars 2013. La commercialisation des lots vacants est en cours. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Creusinvest 2 | 589 | 5 | 69 | (3) | |
| La société Creusinvest 2 donne en location des locaux à usage de bureau d'une surface de 589 m ² . Ces locaux constituent l'étage d'un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial et de bureaux. Le bâtiment est situé dans le centre ville du Creusot (71) à proximité de l'hôtel de ville et de la gare. La surface des bureaux est divisée en 5 lots dont 2 vacants sur lesquels des contacts sont en cours. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Dothinvest | 3 000 | 1 | 1 086 | 249 | |
| La SCI Doth Invest donne en location un immeuble à usage de bureaux de 3 000 m ² . Celui-ci est composé de deux bâtiments reliés en leur centre par un hall d'accueil. Il se situe à Abymes au nord de Pointe-à-Pitre en Guadeloupe (971). Le locataire est la Caisse Générale de Sécurité Sociale. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Eulalie Invest | 8 173 | 12 | 1 079 | 48 | |
| La SCI Eulalie Invest donne en location un retail park et deux restaurants d'une surface de 8 173 m ² , situés sur la commune Sainte-Eulalie en Gironde (33), au bord de la D911 et l'A10. Le retail park est en exploitation depuis novembre 2012. Il est composé de dix locaux commerciaux loués à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes suivantes : Foirefeuille, La Grande Récré, Ixina, Chaussland, Bureau Vallée, Jennyfer, Provalliance, Pharmacie et Intersport. | | | | | |
| Les deux restaurants sont loués dans le cadre des baux à construction aux enseignes Léon de Bruxelles et Pizza Del Arté. Le restaurant Pizza Del Arté a ouvert au public en septembre 2013. La construction du restaurant Leon de Bruxelles est en cours pour une ouverture au 1er trimestre 2014. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Pontaine Invest | 11 626 | 9 | 351 | (195) | |
| Le 27 décembre 2012, la société Fontaine Invest a acquis en VEFA un ensemble commercial d'une surface de 11 626 m ² SHON, situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers, à l'embranchement de la RN 11 sur la RN 10. L'ensemble immobilier est composé de 9 locaux commerciaux dont 4 restaurants. Les travaux de construction ont été achevés en juin 2013. Le bâtiment a été livré à la foncière le 5 juillet 2013. | | | | | |
| L'ensemble immobilier est loué à travers des baux commerciaux de 9 ans. Son offre commerciale est orientée sur des activités de loisir avec des enseignes comme Foot en Salle, Bowling, Laser Game, Subway, etc... | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Gaillinvest | 996 | 8 | 107 | (72) | |
| La société Gaillinvest donne en location des locaux commerciaux de 996 m ² au sein d'un centre commercial composé d'un supermarché Simply Market et une galerie marchande. L'ensemble est situé au sein d'une zone commerciale sur la commune de Gaillon, dans l'Eure (27). La galerie commerciale compte 8 boutiques dont 2 lots vacants. La commercialisation des lots vacants est en cours. | | | | | |
| Au cours de l'exercice le local n°1 de 125 m ² a été reloué à un nouveau preneur, exploitant de la brasserie Plaza. Le nouveau bail a pris effet le 20 décembre 2013. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Gaudens Invest | 11 107 | 18 | 927 | (406) | |
| La société Gaudens Invest donne en location un retail park composé de 18 locaux commerciaux, d'une surface de 11 107 m ² SHON, situé dans la Zone Commerciale Europa, sur la Commune de Landorthe (31), le long de l'A64 desservant Toulouse et Tarbes et directement liée à la D817. L'ensemble immobilier est loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes comme Leader Price, Maxi Toys, La Grande Récré, Alain Afflelou, La Halle, Générale d'Optique, La Maison de la Lingerie, etc... | | | | | |
| Au cours de l'exercice un local vacant de 508 m ² libéré par le locataire Chantemur a été reloué à l'enseigne Cuisinella avec une prise d'effet du bail au 1er juin 2013. Le locataire Gifi qui exploitait une surface de 700 m ² a dénoncé son bail et a quitté les lieux le 1er septembre 2013. La commercialisation des lots vacants est en cours. Deux baux des enseignes La Halle aux vêtements et La Halle aux chaussures ont été renouvelés avec une prise d'effet au 1er janvier 2013. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Gifinvest 2 | 523 | 5 | 105 | 48 | |
| La société Gifinvest 2 donne en location cinq boutiques situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment à usage d'habitation. L'ensemble immobilier est situé à Gif-sur-Yvette (91) à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, à proximité immédiate de la gare RER. | | | | | |
| Au cours de l'exercice deux baux des exploitants "Pharmacie" et "Coiffeur" ont été renouvelés avec la prise d'effet au 2 juillet 2013. | | | | | |

| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
|--|--------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Istres Invest 1 | 10 980 | 1 | 951 | 65 |
| La société Istres Invest 1 donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial de 10 980 m ² situé à l'ouest du centre-ville d'Istres des les Bouches-du-Rhône (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569. Il est loué en totalité à un unique locataire exploitant l'activité de bricolage sous l'enseigne Weldom. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Istres Invest 3 | 4 884 | 9 | 652 | (24) |
| La SCI Istres Invest 3 donne en location le retail park "Istromed" de 4 884 m ² de SHON composé de 9 cellules et un parking aérien de 127 places, situé sur la commune d'Istres dans les Bouches-du-Rhône (13), dans le parc d'activité commerciale de la ZAC du Tubé, sur la RN 1569. L'ensemble immobilier est loué à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes d'équipement de la personne et de maison comme Jennyfer, Bazarland, Feu Vert, Générale d'Optique, Easy Cash, Bagafolie et Maki Sushi. Une cellule disponible de 639 m ² est en cours de commercialisation. | | | | |
| La SCI Istres Invest 3 réalise un investissement complémentaire de 1 million d'euros sur l'emprise foncière de ce retail park pour implantation d'un restaurant loué à l'enseigne Hippopotamus à travers un bail commercial de 9 ans. La construction du bâtiment est en cours pour une livraison et ouverture au public prévues au 1er trimestre 2014. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Le Vigen Invest | 1 145 | 1 | - | (16) |
| Le 26 novembre 2013, la société Le Vigen Invest a acquis en VEFA un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 145 m ² SHON, situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil. Le bâtiment a été livré le 3 décembre 2013. Il est entièrement loué à travers un bail commercial à l'enseigne Orchestra. L'ouverture du magasin au public est prévue au 1er trimestre 2014. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Melessinvest | 600 | 1 | 71 | 17 |
| La société Melessinvest donne en location, un bâtiment indépendant à usage commercial. Le bien est situé à Melesse (35), à 12 kilomètres au nord de Rennes, au sein d'une zone commerciale spécialisée dans l'équipement de la maison. Le locataire est un magasin sous l'enseigne Hygena. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Montfermeil Invest | 735 | 6 | 180 | 82 |
| La société Montfermeil Invest donne en location six locaux commerciaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce et d'habitation. L'ensemble est implanté sur la commune de Montfermeil en Seine-Saint-Denis (93). Les lots de copropriété sont situés, pour trois d'entre eux, dans une galerie commerciale alors que les trois autres donnent sur la rue. Les principaux locataires sont la Caisse d'Epargne, la Société Générale et une boucherie. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Paradis 2 | 1 829 | 3 | 708 | 164 |
| La société Paradis 2 donne en location, depuis 2002, trois locaux implantés au sein d'un ensemble immobilier plus vaste à usage mixte de commerce, de bureaux et d'habitation. Les lots de copropriété sont situés en façade sur la place des Fêtes à Paris dans le 19 ^{ème} arrondissement. Les locataires sont BNPP, le CIC et la Poste. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Parigné Invest | 7 000 | 1 | 835 | 44 |
| La société Parigné Invest donne en location un bâtiment indépendant à usage industriel à travers un bail commercial de 12 ans à la société Albea Group, spécialisée dans la fabrication des emballages pour les parfums et cosmétiques. Le bâtiment dispose également de bureaux. Il se situe à Parigné-l'Évêque, à la périphérie sud-est du Mans (72). | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Pau Invest | 1 760 | 2 | 231 | (2) |
| La société Pau Invest donne en location deux locaux commerciaux au sein d'un retail park situé en périphérie de Pau (64). Le retail park est situé à l'entrée de ville, en prolongement de la N117, à proximité d'un hypermarché Auchan. Les deux locaux sont loués à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes King Jouet et Aubert. | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Perrières Invest | 3 375 | 4 | 428 | 155 |
| La société Perrières Invest donne en location quatre locaux commerciaux au sein d'un retail park. L'ensemble immobilier est situé sur la commune de Vineuil dans la périphérie de Blois (41), au sein de la principale zone d'activité commerciale de l'agglomération. Les locaux sont loués à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes Foirfouille, Veloland, Afflelou et Maisons du Monde. | | | | |
| Au cours de l'exercice le bail du locataire Veloland a été renouvelé avec la prise d'effet au 6 mai 2013. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Pierrelaye Invest | 690 | 1 | 44 | 6 |
| En date du 29 août 2013, Patrimoine & Commerce a acquis un bâtiment indépendant d'une surface de 690 m ² , situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay, à proximité du retail park 14e Avenue. La société Pierrelaye Invest a été créée pour porter cet actif. Le bâtiment est occupé par l'enseigne d'équipement de la personne Gurlzz au travers un bail commercial de 9 ans. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| <i>En milliers d'euros</i> | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Poitiers Invest Bureaux | - | - | 208 | 1 407 |
| L'actif de bureaux a été cédé à sa valeur d'expertise au quatrième trimestre 2013. | | | | |

| En milliers d'euros | | | | | |
|---|--------------|----------------|--------------------|-------------------|--|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Pontarlier Invest | 2 700 | 4 | 32 | (8) | |
| Le 17 octobre 2013, la société Pontarlier Invest a acquis en VEFA un ensemble de lots totalisant 2 700 m ² au sein d'un retail-park de 5 900 m ² en cours de construction, situé à Pontarlier (25), au sein de la ZAC des Grands Planchants, principale zone commerciale de l'agglomération pontissalienne. Les quatre locaux acquis sont loués à travers des baux commerciaux aux enseignes C&A, Norauto, Jennyfer et Tape à l'Œil. Deux autres locaux du retail park sont détenus et exploités par les enseignes Chaussés et Intersport. La livraison de l'ensemble immobilier a été effectuée à l'investisseur le 14 novembre 2013. L'ouverture des magasins au public est prévue en mars 2014. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| PIC 3 | 12 202 | 11 | 1 795 | 689 | |
| La société Poitiers Invest Commerces 3 donne en location un retail park de onze locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers, dans le département de la Vienne (86) et s'inscrit dans la zone commerciale à attractivité régionale Poitiers Porte Sud dont la locomotive principale est l'hypermarché Auchan. Le retail park est entièrement loué à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes d'équipement de la personne et de la maison comme Maisons du Monde, Celio, La Halle, La Halle aux Chaussures, King Jouet, Boulanger, etc. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| PIC 2 | 7 332 | 10 | 1 088 | (259) | |
| La société Poitiers Invest Commerces 2 donne en location un retail park de dix locaux commerciaux. Il est situé au sud-ouest de Poitiers, dans le département de la Vienne (86) et s'inscrit dans la zone commerciale à attractivité régionale Poitiers Porte Sud dont la locomotive principale est l'hypermarché Auchan. Le retail park est entièrement loué à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes d'équipement de la personne et de la maison comme Picard, Jour de Fête, Intersport, Bébé 9, Optical Center, etc... Un local de 900 m ² occupé par Hémisphère Sud et libéré le 2 janvier 2013 a été reloué le 12 avril 2013 à l'enseigne Jour de Fête spécialisée dans le loisir. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Puymaret Invest | 20 368 | 17 | 672 | (63) | |
| La société Puymaret Invest donne en location un retail park situé dans la ZAC dite du Moulin à Malemort-sur-Corrèze (19), qui accueille une trentaine d'enseignes de différents secteurs d'activité (Fly, Tousalon, Maison de la Literie, La Grande Récré, etc.). L'ensemble immobilier borde la RN 121 qui relie Brive-la-Gaillarde à Tulle. Le retail park regroupe 14 locaux commerciaux dédiés à l'équipement de la maison d'une superficie totale de 9 600 m ² , 3 bâtiments indépendants dédiés aux services et restauration de 1 200 m ² et un magasin Leroy Merlin de 10 000 m ² loué dans le cadre d'un bail à construction ouvert depuis le 3 octobre 2012. Le retail park a été livré à l'investisseur le 31 décembre 2013. La majorité des commerces sont en exploitation parmi lesquels Go Sport, 4 Murs, Grand Litier, Mobilier de France, Tousalon, France Cuisine, Norauto et Centrakor. L'ensemble immobilier est loué au 31 décembre 2013 à 81% à travers des baux commerciaux de 9 ans. La construction des deux restaurants sera réalisée en 2014 dès la signature des baux. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Saint-Lô Invest | 6 981 | 7 | 727 | 10 | |
| La société Saint-Lô Invest donne en location un retail park de 6 981 m ² situé à Agneaux dans la Manche (50) en périphérie ouest de Saint-Lô. Il se situe dans la zone commerciale de la Tremblaye à proximité d'un hypermarché Leclerc. Le bâtiment est composé de sept lots loués à travers des baux commerciaux de 9 ans à des enseignes spécialisées dans l'équipement de la personne et de la maison comme Foirfouille, Kiabi, Aubert, etc... Le locataire Sésame qui exploitait une surface de 2 200 m ² a dénoncé son bail et a quitté les lieux le 17 septembre 2013. La commercialisation de son local est en cours. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Salon Invest | 9 420 | 20 | 115 | 54 | |
| La société Salon Invest est porteuse d'un ensemble immobilier commercial en cours de construction, situé place Jules Morgan, en centre ville de Salon-de-Provence (13). L'Espace Commercial est composé de deux îlots comportant un bâtiment pour "Ilot Sud" d'une surface d'environ 8 814 m ² shon avec un parking souterrain de 300 places et des kiosques pour "Ilot Central" d'une surface d'environ 880 m ² , kiosques objets d'un bail à construction avec La Ville de Salon-de-Provence. La locomotive de l'Espace Commercial sera un supermarché Carrefour Market d'une surface de 1 685 m ² , complété d'une vingtaine de boutiques regroupant des activités "culture et loisirs", "beauté, soins" et "équipement de la personne". La commercialisation des locaux commerciaux est en cours. Les travaux de construction ont démarré en octobre 2013 pour une durée de 26 mois. La réalisation des travaux d'édification se fait dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Sarreguinvest | 2 175 | 3 | 274 | (62) | |
| La société Sarreguinvest donne en location un retail park de 2 175 m ² shon dans une zone commerciale Cora à Sarreguemines, située dans le département de la Moselle (57) à la frontière franco-allemande. Le retail park est composé de trois locaux loués à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes Casa, Maxitoys et Aubert. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Studio Prod | 2 520 | 1 | 841 | 542 | |
| 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 (Rdc et R+1), et un parking souterrain de 90 places. L'immeuble est entièrement loué à la société Financière Duval à travers un bail commercial de 9 ans. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Tourinvest | 630 | 7 | 391 | 151 | |
| La société Tourinvest donne en location sept locaux commerciaux implantés à l'intérieur de la galerie marchande du centre commercial « La Petite Arche », situé dans la périphérie nord de Tours (37). La galerie marchande comprend au total une quarantaine de boutiques et un hypermarché Auchan. Elle s'intègre dans le pôle commercial de Tours Nord, implanté le long de la RN10. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |

| En milliers d'euros | | | | | |
|--|--------------|----------------|--------------------|-------------------|--|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Vandoeuvre Invest | 913 | 1 | 108 | (57) | |
| La société Vandoeuvre Invest donne en location un local commercial de 913 m ² faisant partie d'un ensemble immobilier détenu en copropriété, situé à Vandœuvre-lès-Nancy (54). Le local est occupé par l'enseigne Mobilier de France à travers un bail commercial de 9 ans, renouvelé à effet du 1er janvier 2013. Le magasin Mobilier de France est situé à proximité immédiate de la D674 menant au centre ville de Nancy. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Ville du Bois Invest | 5 256 | 55 | 3 429 | (411) | |
| La société Ville du Bois Invest donne en location la galerie commerciale historique du centre commercial de La Ville-du-Bois (91). Ce centre est situé en bordure de la N20, entre la Francilienne et l'A86. Créé en 1985, il a fait l'objet d'une extension en 2006. Il se compose d'une centaine de boutiques et moyennes surfaces, dispose d'un parking de 2 223 places et développe une surface d'environ 43 000 m ² . Les enseignes locomotives du centre sont un hypermarché Carrefour de 13 000 m ² , Séphora, H&M, Marionnaud, Caroll, Alain Afflelou, Promod, etc... L'ensemble immobilier est détenu en copropriété. La société Ville du Bois Invest détient la partie historique de la galerie commerciale d'une surface de 5 256 m ² et composée de 55 commerces. | | | | | |
| Au cours de l'exercice quatre cellules ont été relouées aux enseignes Devred (prêt-à-porter homme), Holly Ghost (prêt-à-porter mixte), Body Minute (beauté, soins) et Crêperie (restauration) avec une prise d'effet des baux au 1er semestre 2013 pour les trois premiers locataires et au 1er trimestre 2014 pour la Crêperie. Avec la signature de ces baux le taux d'occupation de la galerie s'établit à 100%. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Vitrolinvest | 1 337 | 2 | 458 | 53 | |
| 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 dans les Bouches-du-Rhône (13) et s'intègre à la principale zone commerciale de la ville regroupée autour de l'hypermarché Carrefour. Les locaux commerciaux sont loués à travers des baux commerciaux de 9 ans aux enseignes MIM et Chaussland spécialisées dans l'équipement de la personne. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Witten Invest | - | - | - | (2) | |
| La société Witten Invest a été constituée dans l'objectif d'acquérir l'actif immobilier Valence. Elle est pour l'instant sans activité. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Belmont | - | - | 7 | 36 | |
| L'actif de commerce a été cédé en 2012. Aucune acquisition n'a eu lieu durant l'exercice. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Beynost Développement | 5 396 | 5 | 833 | 290 | |
| La société donne en location des locaux à usage commercial et un centre automobile (atelier et vente d'accessoires) situés à Beynost (01), en périphérie de Lyon. | | | | | |
| Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au Nord-Est de Lyon. Ils sont regroupés au sein de deux ensembles immobiliers. L'un, dont les façades principales donnent sur le parking de l'hypermarché E. Leclerc, abrite les enseignes Orchestra, Maisons du Monde et C&A. Les deux autres, situés le long de l'A42 à proximité du péage, abritent l'enseigne Chaussée et un centre Norauto. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Dauphiné | 1 341 | 2 | 318 | 249 | |
| La société Dauphiné possède deux actifs à Grenoble (38) et Echirolles (38), en périphérie de Grenoble. | | | | | |
| A Grenoble la société donne en location un local commercial de pied d'immeuble situé dans le centre-ville, à moins d'un kilomètre de la Mairie, dans un environnement très dense en commerce. Ce local est occupé par l'enseigne la Halle dans le cadre d'un bail de 9 ans ayant pris effet en novembre 2011. | | | | | |
| A Echirolles, la société donne en location à l'enseigne Feu Vert un centre automobile (atelier et vente d'accessoires). Ce local est implanté au sein de la zone commerciale E. Leclerc Comboire, au Sud de Grenoble. | | | | | |
| L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | | |
| En milliers d'euros | | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 | |
| Foncière de Lorraine | 5 049 | 7 | 606 | 436 | |
| La société Foncière de Lorraine possède deux actifs à Epinal (88) et Frouard (54). | | | | | |
| A Epinal, la société donne en location des locaux à usage commercial, implantés au cœur de la zone commerciale du Sault Le Cerf, au Nord-Est du centre-ville. Ils font partie d'un ensemble immobilier de deux bâtiments abritant quatre locaux à usage commercial, dont l'un est vacant (anciennement occupé par l'enseigne Aubert). Les trois autres locaux sont occupés par les enseignes Chaussland, Médor et Cie et Maxitoys. Le bail de l'enseigne Médor et Cie a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013. | | | | | |
| A Frouard (périphérie de Nancy), la société donne en location des locaux à usage commercial implantés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy. Ils font partie d'un ensemble immobilier abritant les enseignes Cuisinella, Médor et Cie et Aubert. Le bail de l'enseigne Médor et Cie a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013. | | | | | |

| En milliers d'euros | | Nombre | | Résultat Net 2013 (18 |
|--|--------------|---------|------------------------------|-----------------------|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | de Lots | Chiffre d'Affaires (18 mois) | mois) |
| Foncière SEPRIC | 61 096 | 61 | 14 072 | 6 807 |
| <p>La société Foncière Sepric a absorbé la société Orion Investissement en date du 19 décembre 2013. Ainsi, elle possède désormais quinze actifs à Beynost (01), Bourg-en-Bresse (01), Chasseneuil-du-Poitou (86), Echirolles (38), Forbach (57), Frouard (54), Henin Beaumont (62), Jouy-aux-Arches (57), Le Vigon (87), Lempdes (63), Montbéliard (25), Quetigny (21), Saint-Priest (69), Thionville (57) et Valence (26).</p> <p>A Beynost, la société donne en location des locaux à usage commercial situés au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au Nord-Est de Lyon. Ils sont situés dans un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments, construits autour du parking de l'hypermarché E. Leclerc. Les locaux, regroupant les enseignes Maxi Toys, Casa, Besson, Animalis, Etam, La Halle aux Chaussures, Maison de la Literie, Décathlon, Laurie Lumière et Heytens, sont intégrés à un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Boulanger ou Aubert.</p> <p>A Bourg-en-Bresse, la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale Casino - Carrefour de l'Europe, à 1,5 kilomètre au Nord-Est du centre-ville. Les locaux, abritant les enseignes C&A, Darty, Maxi toys et La Halle Aux Chaussures, sont intégrés à un ensemble immobilier plus large abritant également les enseignes Cultura et Aubert.</p> <p>A Chasseneuil-du-Poitou (périphérie de Poitiers), la société possède un actif immobilier à usage de bureau situé au sein de la zone d'activités « Technopole du Futuroscope », à 12 km au Nord de Poitiers. L'autoroute A10 et la gare Futuroscope-TGV se trouvent à proximité immédiate. L'environnement immédiat est composé d'actifs de bureaux et d'établissements d'enseignement supérieur. Anciennement occupé par le CIC, l'actif est actuellement vacant et sa commercialisation est en cours. L'actif est en outre inscrit au programme de cession.</p> <p>A Echirolles (périphérie de Grenoble), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Comboire, au Sud de Grenoble. Ils sont regroupés au sein de deux ensembles immobiliers. Le premier est un bâtiment indépendant abritant l'enseigne Décathlon, situé au Sud de l'hypermarché E. Leclerc. Le second, situé au Nord de l'hypermarché E. Leclerc, regroupe les enseignes Orchestra, Générale d'Optique et Chaussée.</p> <p>A Forbach (département de la Moselle, à moins de 5 kilomètres de la frontière allemande), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale développée autour d'un hypermarché Cora, première zone commerciale de l'agglomération, située à moins de 2 kilomètres au Sud-Ouest du centre-ville. Ils sont situés dans un ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment, abritant les enseignes Picard Surgelés et Meubles Detemple.</p> <p>A Frouard (périphérie de Nancy), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy. Ils sont regroupés au sein de trois ensembles immobiliers, répartis dans la zone. Le premier, abritant les enseignes Maxizoo, Décathlon easy (anciennement Koodza), La Foirfouille et Chaussée, est intégré à un ensemble plus large abritant également des enseignes comme Maxitoys. La société ne possède dans le second ensemble immobilier qu'un local, occupé par l'enseigne Boulanger, situé le long du parking de l'hypermarché E. Leclerc. Le troisième ensemble immobilier abrite l'enseigne Degriff store.</p> <p>A Henin Beaumont (périphérie de Lens), la société donne en location des locaux à usage commercial occupés par les enseignes Roland Réauté et Besson. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale Auchan Noyelles-Godault, au Sud de Lens. Ils font partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Cultura, Darty, Gemo, Intersport et La Halle.</p> <p>A Jouy-aux-arches (périphérie de Metz), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale Actisud, premier pôle commercial de l'agglomération messine, qui s'articule autour d'une centre commercial Cora et d'un important retail park situé de part et d'autres de l'autoroute A31. Le local, loué à l'enseigne Home Salons au travers d'un bail commercial de 9 ans, est un immeuble indépendant, mitoyen d'une implantation de l'enseigne Vet'Affaires.</p> <p>A Limoges-le-Vigon (périphérie de Limoges), la société donne en location un local à usage commercial situé au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, zone commerciale majeure du Sud de Limoges. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Décathlon.</p> <p>A Lempdes (périphérie de Clermont-Ferrand), la société donne en location des locaux à usage commercial situés dans la zone commerciale Cora-Lempdes, à l'Est de Clermont-Ferrand. Ils appartiennent à un ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment et du parking attenant. Trois locataires occupent ce bâtiment : La Halle, Intersport et La Halle aux Chaussures.</p> <p>A Montbéliard (département du Doubs), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Pied des Gouttes, au Sud-Est du centre-ville. Les locaux, abritant les enseignes Picard Surgelés, Maisons du monde et un petit local vacant situé en étage, sont intégrés à un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Casa et Darty.</p> <p>A Quetigny (périphérie de Dijon), la société donne en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour Quetigny, à l'Est de Dijon. Ce local, occupé par l'enseigne La Halle aux Chaussures, fait partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également un opticien. Le magasin a été entièrement rénové en 2013 par le preneur.</p> <p>A Saint Avold (57), la société donnait en location un immeuble en R+3 situé dans le centre-ville de la commune de Saint-Avold, dans le département de la Moselle. L'actif a été cédé au 2ème semestre 2013.</p> <p>A Saint-Cyr-sur-Loire (périphérie de Tours), la société donnait en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Auchan Saint-Cyr, au Nord de Tours. L'actif a été cédé en décembre 2013.</p> <p>A Saint-Priest (périphérie de Lyon), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale de Saint-Priest, au Sud-Est de Lyon. Cette zone, qui s'est développée le long de la RD 306 / RN 6 (la route de Grenoble) débouchant sur le boulevard périphérique lyonnais, regroupe des enseignes comme Conforama, But, Casa, Maisons du monde, Brico Dépôt ou Electro Dépôt. Le local, occupé par l'enseigne La Halle (anciennement Chaussland), fait partie d'un ensemble immobilier abritant également les enseignes La Literie Idéale et Destock Jeans. L'ensemble immobilier est situé en face d'une implantation de l'enseigne Gifi et d'un restaurant Quick.</p> <p>A Thionville (département de la Moselle), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale Geric-Linkling 3, à l'Ouest du centre-ville. Cette zone s'est développée autour d'un hypermarché Carrefour et d'un hypermarché E. Leclerc. Les locaux de la société, tous deux loués à l'enseigne Home Salons, constituent un ensemble immobilier indépendant, mitoyen d'une implantation de l'enseigne Optical Center.</p> <p>A Valence (département de la Drôme), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale Les Couleures, au Nord-Ouest du centre-ville. Cette zone est plus précisément située à l'intersection de la RN 7, rocade de Valence, et de l'avenue de Romans, menant au centre-ville. Les locaux sont regroupés au sein de 8 ensembles immobiliers, répartis dans la zone commerciale. Les plus importants sont occupés par les enseignes Cultura, Darty, Gemo / Tati, Devianne, Besson, La Halle, La Halle aux Chaussures, Maxitoys et Kiabi. Outre ces enseignes, la zone commerciale regroupe des enseignes comme Décathlon, Go Sport, Boulanger, C&A, Conforama, Lapeyre.</p> <p>Le bail de l'enseigne Darty a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013. Le bail de l'enseigne Devianne, arrivé à échéance en décembre 2011, a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2014.</p> | | | | |
| Les Bruyères | 3 200 | 1 | 311 | 88 |
| <p>La société donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial situé à Metz (57). Ce local, occupé par l'enseigne Point P, est implanté à l'Est du centre-ville, à l'intersection de la RN 233 (menant au centre de Metz, environ 10 min), de la RN 431 (rocade de Metz) et de l'A315 (sortie de l'A4). La zone commerciale Cora - Metzanique est située à moins de 500 mètres du bâtiment. L'occupation de Point P se fait dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans, à échéance 31 décembre 2018.</p> | | | | |

| En milliers d'euros | | | | |
|---|--------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Groupe Sepric | N/A | N/A | 2 644 | (1 013) |
| La société a été intégrée à Foncière Sepric en décembre 2012. La principale activité exercée est le développement de projets immobiliers. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, Groupe Sépric a absorbé la SAS Sepric France, la SAS Sepric Management et la SAS Sepric Conseil. Elle détient désormais directement ou indirectement 100% de Sépric Réalisations et Shopping Etrembières. | | | | |
| En milliers d'euros | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Limoges Le Vigen | 2 755 | 4 | 385 | 169 |
| La société donne en location des locaux à usage commercial situés à Le Vigen (87), dans la périphérie de Limoges. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, seule zone commerciale au Sud de Limoges. Ils sont regroupés au sein de deux ensembles immobiliers, desservis par la même voie. Dans le premier se trouve un local abritant l'enseigne Khaan, voisin d'implantations d'enseignes comme Kiabi, Casa ou Aubert. Le second abrite les enseignes La Halle aux Chaussures et Chausséa. Cette dernière, qui occupait déjà un local dans l'ensemble immobilier, a renforcé son implantation sur le site en signant fin 2013 un bail 6-9 ans pour le local libéré par l'enseigne Laurie Lumière en décembre 2013. | | | | |
| En milliers d'euros | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Mash | 5 888 | 3 | 504 | (69) |
| La société Mash possède trois actifs à Chaintre (71), Quetigny (21) et Saint Priest (69). A Chaintre (périphérie de Mâcon), la société donne en location un local à usage commercial dans la zone commerciale Carrefour Crèches-sur-Saône - Les Bouchardes, au Sud de Mâcon. Le bâtiment, indépendant, était occupé par l'enseigne Darty. Il est voisin d'une implantation de l'enseigne La Halle aux Enfants et de l'hypermarché Carrefour. Il bénéficie ainsi d'une bonne visibilité depuis le parking de ce dernier. La commercialisation du bâtiment est en cours. A Quetigny (périphérie de Dijon), la société donne en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour-Quetigny, à l'Est de Dijon. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Darty et est entouré par des implantations des enseignes Norauto, Flunch et Kiabi. Il est situé directement en face du parking de l'hypermarché Carrefour. A Saint Priest (périphérie de Lyon), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale de Saint-Priest, au Sud-Est de Lyon. Cette zone, qui s'est développée le long de la RD 306 / RN 6 (la route de Grenoble) débouchant sur le boulevard périphérique lyonnais, regroupe des enseignes comme Conforama, But, Casa, Maisons du monde, Brico Dépôt ou Electro Dépôt. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Darty et est entouré, d'un côté par les enseignes Home Salons et Keria, et de l'autre par les enseignes Géo et Maison de la Literie. L'enseigne Darty a donné son congé avec effet au 20 janvier 2014. Des projets de restructuration du bâtiment sont actuellement à l'étude. Des contacts ont d'ores et déjà été pris avec des enseignes pour la recommercialisation du bâtiment. | | | | |
| En milliers d'euros | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Mougin Immobilier | 3 839 | 3 | 513 | (1) |
| La société Mougin Immobilier possède deux actifs à Le Vigen (87) et Quetigny (21). A Le Vigen (périphérie de Limoges), la société donne en location un local à usage commercial occupé par l'enseigne Foirfouille. Il est implanté au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, seule zone commerciale au Sud de Limoges. A Quetigny (dans la périphérie de Dijon), la société donne en location un ensemble immobilier à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour Quetigny, à l'Est de Dijon. Il est composé d'un seul bâtiment, lui-même composé de deux locaux occupés par les enseignes Mobilier de France et Doreva. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |
| En milliers d'euros | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Sepric Réalisations | N/A | N/A | 9 424 | 462 |
| La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 une activité de promotion immobilière. Au cours de l'exercice 2013, la société a vendu au Groupe Patrimoine & Commerce des projets immobiliers situés à Limoges-Le-Vigen (87) et Pontarlier (25). Par ailleurs, elle détient un actif de 750 m ² dans la commune de Frouard (57) qu'elle donnera en location à partir du 1er trimestre 2014. Elle détient à 98% la SNC Shopping Etrembières. | | | | |
| En milliers d'euros | | | | |
| Filiales immobilières | Surface (m2) | Nombre de Lots | Chiffre d'Affaires | Résultat Net 2013 |
| Shopping Etrembières | N/A | N/A | N/A | (12) |
| La société détient un terrain dans la commune d'Etrembières (74). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier. | | | | |

5. Evènements survenus depuis la clôture

Aucun évènement significatif n'est survenu depuis la clôture.

6. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les perspectives économiques de l'année 2014 s'annonçant mitigées, Patrimoine & Commerce restera plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires mais n'anticipe toutefois aucune difficulté particulière. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

Même si Patrimoine & Commerce a atteint le seuil de 500 millions d'euros d'actifs deux ans plus tôt qu'elle ne l'anticipait en 2011, son objectif de développement reste fixé au milliard d'actifs en 2016.

7. Présentation et commentaires des comptes consolidés

7.1. Bilan simplifié

| BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
| Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) | 500 563 | 462 882 |
| Impôts différés actifs et passifs | (11 251) | (19 330) |
| Endettement net retraité ⁽¹⁾ | (254 283) | (240 431) |
| Autres (net) | 3 006 | 27 659 |
| Minoritaires | (12 295) | (47 325) |
| Capitaux Propres Part du Groupe | 225 740 | 183 455 |
| Capitaux Propres | 238 035 | 230 780 |

Note : (1) retraité des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (4,9 millions d'euros au 31/12/13 et 9.1 millions d'euros au 31/12/12)

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2013 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées dans le chapitre VI de ce rapport.

7.2. Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat consolidé de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2013 tient désormais compte de l'intégration de Foncière Sepric (les apports ont eu lieu le 27 décembre 2012). Afin de le rendre comparable à l'exercice précédent, il est présenté une information combinée pro forma des comptes consolidés au 31 décembre 2012 comprenant :

- le compte de résultat consolidé pro forma de Foncière Sepric (retraité de la sortie du périmètre des sociétés suisses et ne tenant pas compte des activités de Groupe Sepric SAS et ses filles) et ;
- les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce.

| COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE | | | |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|
| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
| Revenus locatifs ⁽¹⁾ | 32 302 | 29 508 | 18 506 |
| Charges nettes sur immeubles | (623) | (693) | (812) |
| Charges d'exploitation | (4 441) | (3 426) | (2 421) |
| Autres résultats opérationnels ⁽²⁾ | (5 805) | (82) | (309) |
| Variation de juste valeur des immeubles | 2 456 | (332) | (1 899) |
| Résultat financier | (6 160) | (8 517) | (6 438) |
| Impôts sur les résultats | 2 745 | (1 491) | (1 491) |
| Résultat Net | 20 474 | 14 967 | 5 136 |
| dont Part du Groupe | 19 295 | 14 173 | 7 998 |

Notes : (1) comprend des honoraires de syndic pour 193 milliers d'euros

(2) retraitement du produit sur produit d'écart d'acquisition de 4 267 milliers d'euros pour constituer le pro forma 2012

7.3. Commentaires sur les résultats consolidés

a. Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés par le Groupe auxquels s'ajoutent les garanties locatives et l'étalement des droits d'entrée et des franchises de loyer sur la durée ferme des baux ainsi que les honoraires de syndic facturés par Groupe Sepric.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites, non refacturées aux locataires.

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Loyers bruts | 31 713 | 29 159 | 18 157 |
| Garantie locative | 225 | 331 | 331 |
| Droits d'entrée | 178 | 71 | 71 |
| Franchises | (7) | (53) | (53) |
| Honoraires de syndic | 193 | - | - |
| Revenus locatifs | 32 302 | 29 508 | 18 506 |
| Charges sur immeubles | (6 103) | (4 874) | (3 476) |
| Refacturations de charges aux locataires | 5 669 | 4 107 | 2 792 |
| Autres charges sur immeubles | (189) | 74 | (128) |
| Loyers Nets | 31 679 | 28 815 | 17 694 |

Les loyers bruts sont en progression de 74,7% sur l'exercice 2013. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

| <i>En milliers d'euros</i> | Loyers bruts | Variation |
|--|---------------|--------------|
| 31/12/12 - 12 mois | 18 156 | |
| Impact acquisition FS | 11 244 | 61,9% |
| Impact des projets livrés en 2013 | 1 245 | 6,9% |
| Impact des acquisitions 2013 et effet année pleine | 1 317 | 7,3% |
| Impact de la cession d'actifs | (104) | -0,6% |
| Impact des sociétés historiques | (145) | -0,8% |
| 31/12/2013 - 12 mois | 31 713 | 74,7% |

La progression des loyers se décompose de la manière suivante :

- l'intégration de Foncière Sepric dont l'impact total s'élève à 11 244 milliers d'euros ;
- la mise en loyers des projets livrés en 2013 : le centre commercial « Les Eléis » de Cherbourg (50), la galerie commerciale du Palais des Congrès d'Antibes (06), les retail parks de Fontaine-le-Comte (86), de Puymaret (19) et de Pontarlier (25) dont l'impact total s'élève à 1 245 milliers d'euros ;
- l'acquisition des actifs de Bourgoin-Jallieu (38) et Pierrelaye (95) participe à cette progression à hauteur de 80 milliers d'euros ;
- l'effet année pleine des acquisitions 2012 (Istres (13), Sainte-Eulalie (33), Sarreguemines (57) et Vandœuvre-lès-Nancy (54)) dont l'impact total s'élève à 1 237 milliers d'euros ;
- les cessions des actifs de bureaux de Bordeaux et Poitiers a un impact négatif de 104 milliers d'euros.

Sur le périmètre historique, le loyer en légère baisse s'explique par les :

- renouvellements ou renégociations de baux dont l'impact négatif (146 milliers d'euros) s'explique par des franchises accordées ou des renégociations de loyers de différents locataires à Arçonnay, au Creusot, à Gaillon, à Saint-Gaudens et à Pau ;

- mouvements de locataires dont l'impact négatif (229 milliers d'euros) s'explique principalement par des périodes de vacance entre le départ d'un locataire et la recommercialisation de certains lots ainsi que par des relocations à la baisse de certains lots à Arçonnay, au Creusot et Saint-Gaudens ;
- autres variations dont l'impact négatif (176 milliers d'euros) est principalement lié au recouvrement d'arriérés de loyers sur Tourinvest qui impacta exceptionnellement le loyer 2012 de 136 milliers d'euros ainsi qu'au remboursement d'une antériorité de loyers à la Société Générale en 2013 pour 28 milliers d'euros ;
- variations des indices qui s'élèvent à 406 milliers d'euros.

Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 35% et 63% des loyers, les autres indexations représentent 2%.

Les charges sur immeubles augmentent de 75,6% en passant de 3 476 milliers d'euros sur l'exercice 2012 à 6 103 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Cette variation est principalement due :

- à l'entrée dans le périmètre de Foncière Sepric (1 347 milliers d'euros)
- aux mises en loyers des actifs de Cherbourg, Antibes et Fontaine-le-Comte (732 milliers d'euros) ;
- à l'effet année pleine des actifs Eulalie Invest et Istres 3 acquis en 2012 (221 milliers d'euros), à l'augmentation exceptionnelle des charges sur l'actif de Ville-du-Bois (215 milliers d'euros) principalement liée à la réfection de la toiture refacturée aux locataires.

DETAIL DES CHARGES LOCATIVES ET DES REFACTURATIONS

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Charges locatives ⁽¹⁾ | (1 849) | (959) | (871) |
| Assurances | (240) | (198) | (159) |
| Honoraires de gestions locatives | (1 085) | (1 211) | (934) |
| Impôts et taxes | (2 929) | (2 506) | (1 512) |
| Total charges sur immeubles | (6 103) | (4 874) | (3 476) |
| Refacturations | 5 669 | 4 107 | 2 792 |
| Charges et Taxes Non Récupérées | (434) | (767) | (684) |

Note : (1) Les charges locatives incluent les charges d'entretiens qui figuraient auparavant dans ce tableau.

Le taux de refacturation moyen s'établit à 92,9% sur l'exercice contre 80,3% sur l'exercice 2012. Retraité des refacturations internes d'honoraires de gestion locative, il s'établit à 86,8% contre 84,3% sur l'exercice 2012 pro forma 12 mois. Malgré un contexte économique difficile, Patrimoine & Commerce est ainsi parvenue à améliorer significativement le taux de refacturation.

Au cours de l'exercice 2013, les pertes et dotations aux provisions (nettes de reprises) sur créances clients se sont élevées à un total de 308 milliers d'euros (soit moins de 1% des revenus locatifs), attestant de la qualité de l'ensemble des locataires.

b. Charges de structure

Les charges de structure du Groupe sont principalement inscrites dans le poste « charges externes, personnel et autres taxes ». Elles intègrent désormais des charges de personnel pour un montant de 2 412 milliers d'euros, principalement en raison de l'intégration de Groupe Sepric et de ses équipes au sein de Patrimoine & Commerce. La Société continue néanmoins à faire largement appel à l'externalisation pour le traitement de certains de ses besoins administratifs, financiers, comptables, juridiques ou d'asset et de property management.

Ce poste passe de 2 208 milliers d'euros en 2012 à 6 502 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Les principales évolutions entre les deux exercices sont les suivantes :

- entrée dans le périmètre de Foncière Sepric pour 3 131 milliers d'euros dont 1 729 milliers d'euros de charges de personnel ;
- mise en place d'un Plan d'Attribution Gratuite d'Actions (PAGA) pour 667 milliers d'euros ;
- frais liés à l'inauguration du centre de Cherbourg pour 145 milliers d'euros ;
- augmentation des frais de communication de Patrimoine & Commerce de 140 milliers d'euros ;
- honoraires de conseils juridiques et fiscaux en hausse de 139 milliers d'euros pour l'accompagnement des opérations de restructurations menées en 2013.

c. Variation des immeubles de placement

Entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013, la valorisation hors droits et hors actifs destinés à être cédés, du patrimoine immobilier passe de 462 882 milliers d'euros à 500 563 milliers d'euros (en prenant en compte Salon Invest à hauteur des investissements réalisés). Pour plus de détails, merci de vous référer à la partie I.9.

L'impact sur le compte de résultat, de la variation de la juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice 2013 est positif, pour un montant global de 2 456 milliers d'euros. L'impact sur l'exercice 2012 était négatif pour un montant global de 1 899 milliers d'euros.

d. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est principalement constitué :

- des charges générées par la dépréciation du Goodwill de 3 489 milliers d'euros liée :
 - o d'une part à l'adoption du statut SIIC par Bordinvest, Chamblinvest, Pau Invest, Perrières Invest, Poitiers Invest Bureaux, Studio Prod et Vitrolles Invest pour 576 milliers d'euros, et
 - o d'autre part à la dépréciation d'une partie du Goodwill, généré lors de l'acquisition de Groupe Sepric par Foncière Sepric préalablement aux opérations de fusion, pour un montant de 2 913 milliers d'euros ;
- des frais de levée d'option liés au passage SIIC des actifs cités ci-dessus pour un montant de 927 milliers d'euros. Sur l'exercice 2012, les frais de levée d'option sur l'actif de Metz, d'un montant de 42 milliers d'euros, ont été reclassés du résultat opérationnel courant au résultat opérationnel ;
- des honoraires relatifs à l'accompagnement pour l'intégration de Groupe Sepric au sein de Foncière Sepric pour 1 500 milliers d'euros ;
- du produit de variation de juste valeur des immeubles de placement pour 2 456 milliers d'euros.

e. Résultat financier

Le résultat financier est composé du coût de l'endettement financier net et des autres produits financiers qui comprennent essentiellement les variations de juste valeur des instruments financiers (1 423 milliers d'euros sur l'exercice).

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, emprunt obligataire, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Ceux-ci sont en augmentation de 54,6% passant de 5 900 milliers d'euros sur l'exercice 2012 à 9 134 milliers d'euros sur l'exercice 2013.

Cette variation est essentiellement liée :

- à l'intégration de Foncière Sepric pour 1 912 milliers d'euros ;

- à l'effet année pleine des emprunts souscrits en 2012 sur Château-Thierry, Istres 3, Sainte-Eulalie, Saint-Gaudens, Sarreguemines, Vandoeuvre et Ville-du-Bois ayant un impact négatif de 895 milliers d'euros ;
- à la mise en place de nouveaux emprunts en 2013 pour les actifs de Bourgoin, Limoges-le-Vigen 8, Pontarlier et Pierrelaye ayant un impact négatif de 67 milliers d'euros ;
- aux tirages effectués sur les actifs en construction concernant Antibes, Cherbourg, Fontaine-le-Comte et Puymaret pour 720 milliers d'euros, et
- à la diminution des intérêts sur le périmètre historique ayant un impact positif de 359 milliers d'euros.

Hors opérations en cours de construction ou projets ayant été livrés lors du second semestre 2013 (Antibes, Cherbourg, Fontaine-le-Comte, Puymaret et Salon-de-Provence), le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédits-bails immobiliers) s'élève à 3,92% sur l'exercice.

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie et des autres produits financiers.

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée dans la section 10.1 ci-après.

f. Impôt

Le produit d'impôt sur l'exercice s'élève à 2 745 milliers d'euros. Cela correspond :

- au passage SIIC des sociétés énumérées dans la partie 2.6 du chapitre I ayant un impact global positif de 3 567 milliers d'euros lié à l'extourne de l'impôt différé passif (IDP) de 8 100 milliers d'euros, à la charge d'Exit Tax pour 3 634 milliers d'euros et à 899 milliers d'euros de réintégration fiscale ;
- à la provision d'IDP sur les actifs non SIIC pour un montant global de 736 milliers d'euros ;
- au paiement de l'IS sur les actifs non SIIC de 472 milliers d'euros ;
- aux impôts payés en raison de la cession des sociétés Suisses à hauteur de 307 milliers d'euros compensé par l'extourne de l'IDP pour 598 milliers d'euros soit un impact global positif de 291 milliers d'euros sur le résultat.

g. Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2013 est un bénéfice net de 20 474 milliers d'euros, dont 19 295 milliers d'euros pour la part du Groupe alors que celui de l'exercice 2012 s'élevait à 9 405 milliers d'euros, dont 7 998 milliers d'euros pour la part du Groupe.

8. Actif net réévalué

Les capitaux propres consolidés - part du groupe - au 31 décembre 2013 reflètent l'Actif Net Réévalué (ANR), dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan. Tous les actifs en construction destinés à la location ont été expertisés, à l'exception de Salon-de-Provence.

L'ANR progresse ainsi de 42 284 milliers d'euros, pour s'établir à 225 740 milliers d'euros au 31 décembre 2013, soit une progression de 23% par rapport à l'ANR au 31 décembre 2012.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2012 à l'ANR hors droits au 31 décembre 2013 est le suivant :

EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE PAR LES FLUX

En milliers d'euros

| | |
|--|----------------|
| ANR Hors Droits - 01/01/13 | 183 455 |
| Résultat net avant ajustements de valeur | 16 594 |
| Variation de la juste valeur des immeubles | 2 456 |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers | 1 424 |
| Intérêts minoritaires | (1 179) |
| Traitement du dividende | (6 163) |
| Actions propres et plan d'attribution gratuite d'actions | 680 |
| Variation de périmètre / OPE ⁽¹⁾ | 28 472 |
| ANR Hors Droits - 31/12/13 | 225 740 |

Note : (1) Augmentation de capital par apport des titres Foncière Sepric

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2013.

EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE BILANCIELLE

En milliers d'euros

| | |
|--|----------------|
| ANR Hors Droits - 01/01/2013 | 183 455 |
| Immeubles | 37 681 |
| Immeubles destinés à être cédés ⁽¹⁾ | (21 577) |
| Ecarts d'acquisition | (8 589) |
| Impôts différés actifs et passifs | 8 079 |
| Endettement net | (9 635) |
| Autres | 1 296 |
| Intérêts minoritaires ⁽²⁾ | 35 030 |
| ANR Hors Droits - 31/12/13 | 225 740 |

Notes : (1) Comprend principalement la déconsolidation du palais des congrès d'Antibes pour 18,2 millions d'euros

(2) Acquisition de parts complémentaires de Foncière Sepric

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles Patrimoine & Commerce d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'Offre Mixte Principale. Le nombre d'actions total a donc été porté à 9 614 649 dont 8 119 auto-détenues.

Ainsi, l'ANR par action a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|------------------|------------------|
| ANR hors droits | 225 740 | 183 455 |
| <u>ANR hors droits par action (en euros)</u> | <u>23,5</u> | <u>22,2</u> |
| ANR droits inclus | 248 294 | 206 316 |
| <u>ANR droits inclus par action (en euros)</u> | <u>25,8</u> | <u>25,0</u> |
| <i>Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)</i> | <i>9 606 530</i> | <i>8 250 881</i> |

Patrimoine & Commerce et une partie seulement de ses filiales ont opté pour le régime SIIC. En effet, pour certaines filiales finançant leur actif par crédit-bail, leur intégration dans le périmètre SIIC nécessite une sortie de ce crédit-bail. Le périmètre SIIC comprend 53 actifs sur les 62 composants le portefeuille, représentant 92% de sa valeur. Cette augmentation du pourcentage de filiales SIIC est liée à l'adoption du statut SIIC de 7 actifs au cours de l'exercice comme cela est décrit dans la partie 2.6 de ce chapitre.

Si l'intégralité du groupe Patrimoine & Commerce avait opté pour le régime SIIC, l'ANR « SIIC » part du groupe s'établirait au 31 décembre 2013 à 226 978 milliers d'euros, soit 23,6 euros par actions.

ACTIF NET REEVALUE "SIIC" (PART DU GROUPE)

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|----------------|----------------|
| ANR Hors Droits | 225 741 | 183 455 |
| Dépréciation du goodwill lié aux actifs non SIIC de P&C | (463) | (1 039) |
| Sortie des impôts différés passifs à 33,33% | 7 054 | 14 556 |
| Exit tax | (3 641) | (6 922) |
| Provision pour frais de levée d'option | (1 713) | (4 354) |
| ANR Hors Droits "SIIC" | 226 978 | 185 697 |

Pour la détermination de cet actif « SIIC » part du groupe, il est procédé aux retraitements suivants des comptes publiés :

- écarts d'acquisition recalculés ;
- un passif d'impôt sur les plus-values latentes calculé au taux de 19% (exit tax) contre des impôts différés passifs calculés au taux de 33,33% selon les comptes publiés ;
- la prise en compte d'une provision, y compris impôts différés, pour frais de levée anticipée des options d'achat concernant les actifs immobiliers financés en crédit-bail immobilier (levée d'option nécessaire pour pouvoir bénéficier du statut SIIC pour les contrats antérieurs à 2005).

9. Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 31 décembre 2013, d'une nouvelle expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé trois méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale des actifs :

- la méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;
- la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier (utilisée uniquement pour Antibes Invest).

Entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013, la valorisation hors droits et hors actifs destinés à être cédés, du patrimoine immobilier passe de 462 882 milliers d'euros à 500 563 milliers d'euros (en prenant en compte Salon Invest à hauteur des investissements réalisés), soit une augmentation de 37 681 milliers d'euros, présentée dans le tableau ci-dessous :

VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (HORS DROITS)

En milliers d'euros

| | |
|--|----------------|
| Valorisation des Immeubles 31/12/12 - Hors Droits | 462 882 |
| Cession d'actifs | (1 250) |
| Transfert d'immeubles en actifs destinés à être cédés | (4 860) |
| Acquisitions et investissements | 41 335 |
| Variation de JV selon expertise | 2 456 |
| Valorisation des Immeubles 31/12/13 - Hors Droits | 500 563 |

Hormis les opérations de promotion immobilière portées en stocks à l'actif du bilan, l'ensemble du portefeuille a été expertisé pour une valeur de 505 423 milliers d'euros (dont 4 860 milliers d'euros d'actifs destinés à être cédés).

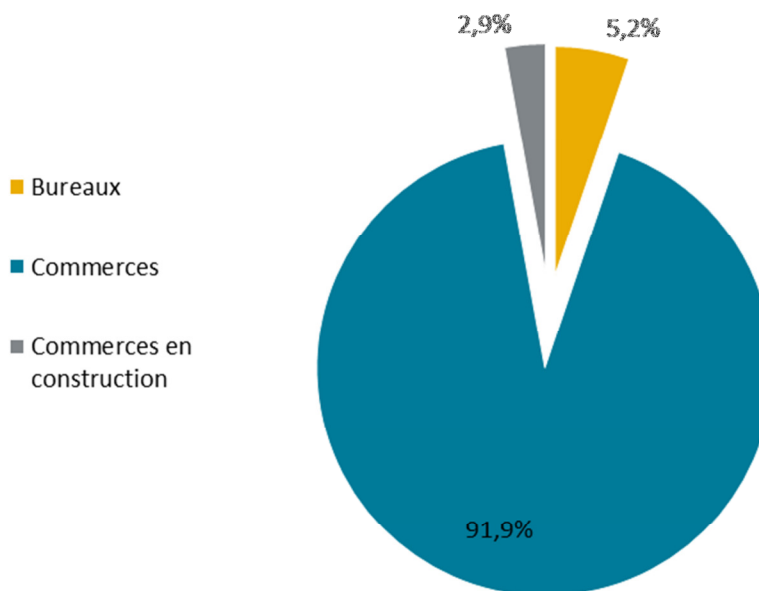
Le portefeuille se caractérise par :

- une majorité d'actifs commerciaux composée de retail parks et galeries marchandes ;
- une implantation principalement en périphérie ou dans des villes de taille moyenne.

La répartition des actifs est la suivante :

- 464 344 milliers d'euros d'actifs commerciaux, soit 91,9% du portefeuille ;
- 26 510 milliers d'euros d'actifs de bureaux et activité soit 5,2% du portefeuille ;
- 14 569 milliers d'euros d'actifs commerciaux en cours de construction soit 2,9% du portefeuille.

REPARTITION DU PORTEFEUILLE EN VALEUR



VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Commerces | 474 053 | 435 602 |
| Bureaux et Activité | 26 510 | 27 280 |
| Sous total | 500 563 | 462 882 |
| Actifs destinés à être cédés | 4 860 | 26 437 |
| Total | 505 423 | 489 319 |

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Commerces | 496 291 | 456 655 |
| Bureaux et Activité | 28 097 | 28 972 |
| Sous Total | 524 388 | 485 627 |
| Actifs destinés à être cédés | 5 161 | 28 076 |
| Total | 529 549 | 513 703 |

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS) SUR PERIMETRE HISTORIQUE ⁽¹⁾

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Commerces | 374 570 | 370 061 |
| Bureaux et Activité | 26 510 | 26 310 |
| Total | 401 080 | 396 371 |

Note : (1) Retraité des actifs destinés à être cédés (Clerminvest, Gif Invest 2 et Quetigny), des immeubles en cours de construction ou des actifs mis en loyers au cours de l'exercice 2013 (Antibes, Bourgoin, Cherbourg, Fontaine-le-Comte, Istres 3 Hippo, Limoges-le-Vigen 8, Pierrelaye, Pontarlier, Puymaret et Salon-de-Provence)

Sur le périmètre historique de Patrimoine & Commerce, le taux de capitalisation moyen, prenant en compte la valeur locative de marché des surfaces vacantes, est en légère augmentation à 7,5% au 31 décembre 2013 contre 7,4% au 31 décembre 2012. Le calcul de ce ratio ne tient pas compte des valorisations hors droits des opérations en cours de construction ou des mises en loyers 2012 et 2013 (Antibes, Bourgoin, Cherbourg, Fontaine-le-Comte, Istres 3 Hippo, Limoges-le-Vigen 8, Pierrelaye, Pontarlier, Puymaret, et Salon-de-Provence).

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 | min. | max. |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Commerces | 7,4% | 7,3% | 6,2% | 11,4% |
| Bureaux et Activité | 8,7% | 8,5% | 6,3% | 13,6% |
| Total | 7,5% | 7,4% | 6,2% | 13,6% |

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

10. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représente 259 167 milliers d'euros au 31 décembre 2013 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|----------------|----------------|
| Emprunts obligataires | 30 000 | 30 000 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 133 497 | 108 273 |
| Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur | 110 535 | 121 470 |
| Intérêts courus sur emprunts | 739 | 816 |
| Instruments de couverture | 3 261 | 4 683 |
| Découverts bancaires | 294 | 1 994 |
| Comptes courants passifs financiers | 8 607 | 7 551 |
| Total des Dettes Financières | 286 933 | 274 787 |
| Trésorerie active | 19 118 | 18 625 |
| Instruments financiers actifs | 3 | 1 |
| Comptes courants actifs financiers | 8 645 | 6 629 |
| Total de l'Endettement Net | 259 167 | 249 532 |

Retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle de programmes immobiliers, l'endettement net s'élèverait à 254 282 milliers au 31 décembre 2013 contre 240 431 milliers au 31 décembre 2012.

Le capital restant dû (y compris 739 milliers d'euros d'intérêts courus) sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2013 s'élève à 274 772 milliers d'euros et se compose de :

- 110 536 milliers d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs d'un montant total de 11 690 milliers d'euros) ;
- 133 859 milliers d'euros d'emprunts (dont 362 milliers d'euros d'intérêts courus non échus) ;
- 30 377 milliers d'euros d'emprunt obligataire (dont 377 milliers d'euros d'intérêts courus non échus).

L'endettement financier évolue sur l'exercice comme suit :

- sur le périmètre historique de Patrimoine & Commerce, remboursement du capital restant dû qui passe de 198 396 milliers d'euros au 31 décembre 2012 à 187 558 milliers d'euros au 31 décembre 2013, soit une diminution de 10 838 milliers d'euros ;
- diminution de l'endettement de 8 352 milliers d'euros liée aux levées d'options anticipées sur les actifs passés SIIC au cours de l'exercice ;
- refinancement de certains des actifs ayant opté pour le statut SIIC pour un montant de 5 713 milliers d'euros ;
- mise en place de nouveaux emprunts liés à des acquisitions et à un refinancement (Foncière Sepric et les actifs de Beynost, Bourgoin, Limoges-le-Vigen 8, Pierrelaye et Pontarlier) pour un montant de 16 258 milliers d'euros ;
- mise en place de nouveaux financements pour les actifs en cours de constructions à Fontaine-le-Comte, Istres 3 Hippo, Puymaret et Salon-de-Provence pour un montant global de 22 484 milliers d'euros
- tirage des lignes de financement pour les actifs de Cherbourg et d'Antibes pour un montant total 7 058 milliers d'euros une fois la déconsolidation de l'emprunt relatif au palais des congrès d'Antibes retraitée (inscrite au bilan pour 18 034 milliers d'euros au 31 décembre 2012). Le capital restant dû au 31 décembre 2013 sur ces opérations s'élève à 42 020 milliers d'euros contre 34 962 milliers au 31 décembre 2012.

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 738 milliers d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente comme ci-après au 31 décembre 2013 :

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES DU GROUPE AU 31/12/13

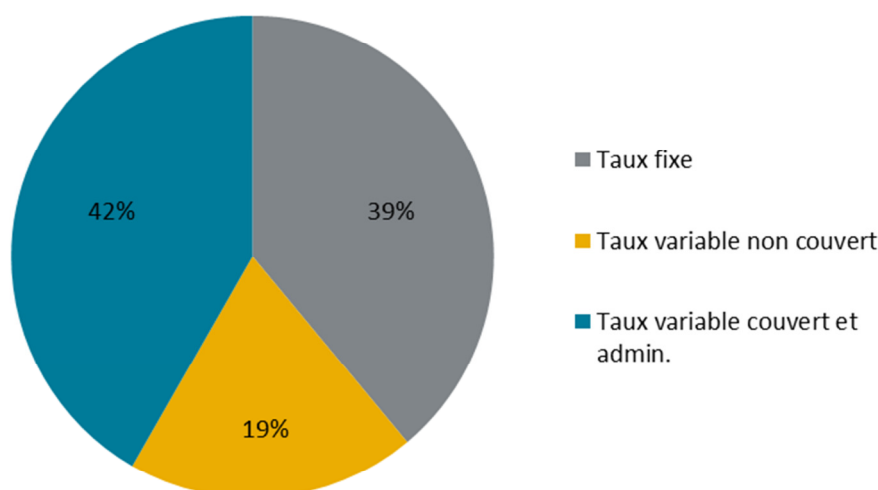
| En milliers d'euros | 31/12/14 | 31/12/15 | 31/12/16 | 31/12/17 | 31/12/18 | Au-delà | Total |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Emprunt obligataire | 377 | - | - | - | - | 30 000 | 30 377 |
| Emprunts bancaires | 8 619 | 8 779 | 9 806 | 9 858 | 10 665 | 76 581 | 129 083 |
| Dettes de crédit-bail | 10 797 | 10 861 | 11 152 | 10 841 | 10 985 | 55 898 | 110 535 |
| Total | 19 793 | 19 639 | 20 958 | 20 699 | 21 651 | 162 479 | 269 995 |

Note : L'échéancier présenté ci-dessus exclut l'amortissement de crédits court terme pour 4 776 milliers d'euros (crédits relais de TVA, crédit promoteur, ...)

10.2. Couverture du risque de taux

Au 31 décembre 2013, 105 991 milliers d'euros portent intérêt à taux fixe, représentant 39% de la dette. 168 781 milliers d'euros, soit 61% de l'endettement, était à taux variable ou variable administré, couvert par des instruments financiers à hauteur de 113 523 milliers, soit 67% de la dette à taux variable.

REPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CREDIT BAIL AU 31 DECEMBRE 2013



Les « Collar à barrières » couvrent les crédits-bails à taux d'intérêt variables souscrits par les sociétés Doth Invest et Parigné Invest. Ils protègent le Groupe de la manière suivante :

| COLLAR A BARRIERE 1 | | COLLAR A BARRIERE 2 | |
|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Niveau de taux | Taux applicable | Niveau de taux | Taux applicable |
| Eur3M > 6,1% | Taux variable | Eur3M > 6,65% | Taux variable |
| 4,3% < Eur3M < 6,1% | Fixe 4,3% | 4,3% < Eur3M < 6,65% | Fixe 4,3% |
| 2,5% < Eur3M < 4,3% | Taux variable | 2,7% < Eur3M < 4,3% | Taux variable |
| Eur3M < 2,5% | Fixe 3,65% | Eur3M < 2,7% | Fixe 3,75% |

Compte tenu du niveau de l'Euribor 3 mois sur l'exercice 2013, les instruments de couverture (collar à barrière 1 et collar à barrière 2) ont représenté une charge d'intérêt respectivement de 114 et de 147 milliers d'euros soit totale de 261 milliers d'euros. Ces instruments financiers ont également engendré un produit de juste valeur d'un montant de 269 milliers d'euros.

Le « Swap structuré à corridor » couvre le crédit-bail à taux d'intérêt variable souscrit par la société Arcinvest. Il permet de substituer au taux variable un taux évoluant entre 4,15% et 5,2% en fonction du nombre de jours où l'Euribor 3 mois se situe entre deux bornes. Il a constitué sur l'exercice 2013 une charge d'intérêt de 137 milliers d'euros et a engendré un produit de juste valeur d'un montant de 333 milliers d'euros.

Début juillet 2011, un instrument financier a été souscrit par Poitiers Invest Commerces 2 afin de couvrir sa dette à taux variable. La charge d'intérêt associée a été de 287 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Cet instrument financier a engendré une variation positive de juste valeur d'un montant de 302 milliers d'euros sur l'exercice.

Un Swap structuré en corridor a été souscrit par Istres Invest 3 au cours du mois de janvier 2012 afin de couvrir son emprunt à taux variable. La charge d'intérêt associée a été de 80 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Il a engendré un produit de juste valeur d'un montant de 101 milliers d'euros sur l'exercice.

Fin juin 2012, concomitamment à la mise en place d'un nouveau financement à taux variable de 22,5 millions d'euros par Ville-du-Bois Invest, un instrument financier a été souscrit. La charge associée a été de 277 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Cet instrument financier a engendré un produit de juste valeur d'un montant de 466 milliers d'euros sur l'exercice.

Au cours de l'exercice 2012, trois instruments financiers ont été souscrits par Cherbourg Invest afin de couvrir sa dette de crédit-bail à taux variable, pour une date de couverture démarrant en mars 2013. Ces instruments de couverture ont engendré une charge de 246 milliers d'euros sur l'exercice 2013. Ils ont représenté un produit de juste valeur d'un montant de 592 milliers d'euros sur l'exercice.

Le 26 juillet 2013, un Swap a été souscrit par la société Studio Prod afin de couvrir un emprunt de 750 milliers d'euros. Cet instrument a entraîné une charge de 1 millier d'euros sur l'exercice ainsi qu'une variation de juste valeur négative de 2 milliers d'euros.

Un Swap couvrant l'emprunt de 15 millions d'euros souscrit par Antibes Invest, est effectif depuis le mois d'octobre 2013. Il a engendré une charge de 87 milliers d'euros sur l'exercice ainsi qu'une variation de juste valeur négative d'un montant de 925 milliers d'euros.

Afin de se prémunir contre toute hausse de l'Euribor 3 mois, Foncière Sepric a souscrit les instruments financiers décrits dans le tableau ci-dessous :

| Nature instrument financier | Date de maturité | Montant encours |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| Cap de taux à 4,5% | 04/04/16 | 10 000 |
| Cap de taux à 4,5% | 05/07/16 | 10 000 |
| Tunnel de taux à 1,5% - 4,5% | 05/08/16 | 10 000 |
| Swap de taux à 1,42% | 31/03/17 | 10 000 |

Ces instruments de couverture ont engendré un produit de juste valeur de 288 milliers d'euros.

10.3. Ratios financiers d'endettement

Le Groupe a maintenu son ratio de Loan To Value (LTV) en dessous du seuil de 50% qu'il s'est fixé depuis décembre 2009 lors du démarrage de son programme de développement devant le conduire à horizon 2016 à détenir un portefeuille d'actifs commerciaux de l'ordre de 1 milliard d'euros.

Au cours de l'exercice et nonobstant le volume important d'investissement, la LTV est restée contenue, passant de 48,2% au 31 décembre 2012 à 49,7% au 31 décembre 2013.

Ainsi, sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|-----------------|-----------------|
| Endettement net retraité ⁽¹⁾ | 254 283 | 240 431 |
| <i>dont trésorerie et découverts bancaires</i> | <i>(18 824)</i> | <i>(16 631)</i> |
| <i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i> | <i>(4 884)</i> | <i>(9 101)</i> |
| <i>dont instruments de couverture</i> | <i>3 258</i> | <i>4 682</i> |
| Endettement Net Hors Instruments de Couverture | 251 025 | 235 749 |
| Valeur des immeubles ⁽²⁾ (hors droits) | 505 423 | 489 319 |
| Ratio Loan To Value | 49,7% | 48,2% |

Notes : (1) Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle de programmes immobiliers (4,9 millions d'euros au 31/12/13 et 9,1 millions au 31/12/12)

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (Clerminvest, Gif Invest 2 et Quetigny pour 4,9 millions d'euros)

Retraité de l'impact des immeubles destinés à être cédés, la LTV au 31 décembre 2013 s'établit à 49,2% comme suit :

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ⁽¹⁾

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|-----------------|-----------------|
| Endettement net retraité ⁽²⁾ | 249 383 | 214 574 |
| <i>dont trésorerie et découverts bancaires</i> | <i>(19 318)</i> | <i>(19 948)</i> |
| <i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i> | <i>(4 884)</i> | <i>(9 101)</i> |
| <i>dont instruments de couverture</i> | <i>3 258</i> | <i>4 682</i> |
| Endettement Net Hors Instruments de Couverture | 246 125 | 209 892 |
| Valeur des immeubles (hors droits) | 500 563 | 462 882 |
| Ratio Loan To Value | 49,2% | 45,3% |

Notes : (1) Hors actifs destinés à être cédés (Clerminvest, Gif Invest 2 et Quetigny pour 4,9 millions d'euros)

(2) Endettement net retraité des dépôts de garantie figurant au bilan (4,9 millions d'euros au 31/12/13 et 9,1 millions au 31/12/12)

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe a réussi à maintenir ses ratios financiers d'endettement avec un ICR ("Interest Coverage Ratio") passant de 4,29 à 3,54. L'évolution de l'ICR, qui est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant hors variation de juste valeur des immeubles, est présentée ci-dessous :

INTEREST AND DEBT SERVICE COVERAGE RATIOS (ICR)

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Résultat opérationnel courant avant JV | 27 238 | 25 389 | 15 273 |
| Coût de l'endettement financier net | (7 699) | (5 920) | (4 301) |
| Ratio ICR | 3,54 | 4,29 | 3,55 |

11. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note 26 de l'annexe aux comptes annuels consolidés (voir chapitre V du présent rapport).

II. Information sur le capital

1. Evolution de l'actionnariat

1.1. Répartition du capital

L'augmentation de capital du 26 mars 2013 a généré l'émission de 1 354 755 actions nouvelles attribuées aux apporteurs d'actions Foncière Sepric à l'Offre publique initiée par la Société.

Le capital au 31/12/2013 se décompose de la façon suivante :

REPARTITION DU CAPITAL

| | Nombre d'actions 31/12/13 | % du capital | Nombre d'actions 31/12/12 | % du capital |
|---|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| Duval Participations | 97 527 | 1,01% | 97 527 | 1,2% |
| Duval Investissements et Participations | 2 084 843 | 21,68% | 2 084 843 | 25,2% |
| Alizés Invest | 727 394 | 7,57% | 727 394 | 8,8% |
| Duval Participations 2 | 6 821 | 0,07% | 6 821 | 0,1% |
| Sous-total "Famille Eric Duval" | 2 916 585 | 30,3% | 2 916 585 | 35,3% |
| Pentagone Holding | 677 289 | 7,04% | 677 289 | 8,2% |
| Philippe Vergely | 567 430 | 5,90% | 567 430 | 6,9% |
| Marie-Noëlle Vergely | 351 901 | 3,66% | 351 901 | 4,3% |
| Olivia Vergely | 7 449 | 0,08% | 7 449 | 0,1% |
| Amaury Vergely | 7 877 | 0,08% | 7 877 | 0,1% |
| Sous-total "Famille Vergely" | 1 611 946 | 16,8% | 1 611 946 | 19,5% |
| BMR | 238 869 | 2,48% | 194 319 | 2,4% |
| Bernard Robbe | 635 582 | 6,61% | 635 582 | 7,7% |
| Marianne Robbe | 100 192 | 1,04% | 100 192 | 1,2% |
| Maïté Daveze-Philippe | 31 793 | 0,33% | 46 897 | 0,6% |
| Sous-total "Famille Robbe" | 1 006 436 | 10,5% | 976 990 | 11,8% |
| Banque Populaire Val de France | 1 123 423 | 11,68% | 1 123 423 | 13,6% |
| Suravenir | 526 316 | 5,47% | 526 316 | 6,4% |
| Autres actionnaires et public | 2 429 943 | 25,27% | 1 104 634 | 13,4% |
| Total | 9 614 649 | 100% | 8 259 894 | 100% |

1

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 2013.

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

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 2013, au titre du contrat de liquidité mis en place au 1^{er} janvier 2013 par la Société avec la société Kepler Capital Markets, la Société a :

- acheté 15 695 actions pour un prix global de 267 246 euros, soit à un prix moyen de 17,03 euros.

¹ M. Eric Duval a effectué en date du 10 février 2014 une déclaration de participation auprès de l'AMF suite à l'acquisition par Imfined de 13 000 actions de la Société.

- revendu 16 589 actions pour un prix global de 277 473 euros, soit à un prix moyen de 16,76 euros

A la clôture de l'exercice, 8 119 actions, représentant 0,08 % du capital social, sont inscrites au nom de la société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 147 359,85 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

Par ailleurs, le 14 février 2014, la Société a confié à Kepler Capital Markets un mandat à l'effet de racheter 15 000 titres, soit environ 0,16% du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 14 février et prendra fin le 15 novembre 2014.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 18ème résolution approuvée par l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires du 25 juin 2013, et dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance du 20 décembre 2013.

Les actions rachetées au titre de ce programme auront vocation à couvrir la mise en œuvre du plan existant d'attribution gratuite d'actions.

1.3. Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

Aucune opération n'est à signaler à ce titre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Par courrier reçu le 11 février 2014, l'Autorité des marchés financiers a été informée de l'acquisition, le 10 février 2014, par la société à responsabilité limitée Imfined, société contrôlée par M. Eric Duval, de 13 000 actions de la société Patrimoine & Commerce soit 0,14% du capital représentant 0,11% des droits de vote de cette société.

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

Rien n'est à signaler à ce titre.

1.5. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

2. Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

Les Assemblées Générales des actionnaires du 21 décembre 2012 et du 25 juin 2013 ont accordé à la gérance un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS AU TITRE DE L'EMISSION OU DU RACHAT D'ACTIONS - AU 31/12/13

| Nature de l'autorisation | Montant autorisé | Plafond global | Date de l'assemblée | Résolution | Durée de l'autorisation | Montants utilisés | Montants restant à utiliser |
|--|---|---|---------------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société | Dans la limite de 10% du capital social de la Société | N/A | 25/06/13 | 18 | 18 mois | | |
| Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales | Dans la limite de 5,5% du capital social de la Société | N/A | 06/06/12 | 19 | 38 mois | 1,0% | 4,5% |
| Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription | 100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital +200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital | Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} , 5 ^{ème} , 7 ^{ème} , 8 ^{ème} , 9 ^{ème} et 10 ^{ème} résolutions : 250M€, | 21/12/12 | 15 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une offre au public (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription | 100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 16 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription | 100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20% du capital de la Société par an) + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 16 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 17 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10% du capital | Relative aux résolutions 16 et 17 de l'AG du 21 décembre 2012. Dans la limite de 10% du capital social de la Société | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution et sur les plafonds de la 16 ^{ème} et 17 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 18 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Autorisation donnée à la gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription | Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15% de l'émission initiale) | Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 15 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 19 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres | Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée | Non imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 20 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10% du capital social | Dans la limite de 10% du capital social de la Société | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 21 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société | Dans la limite de 200% du capital social de la Société | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 16 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 22 | 26 mois | 23370 K€ | 76630 K€ |
| Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers | Dans la limite de 3% du capital social de la Société | Imputée sur le plafond global de la 15 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 16 ^{ème} résolution | 21/12/12 | 23 | 26 mois | Néant | Non utilisée |
| Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat | Dans la limite de 10% du capital social de la Société | N/A | 21/12/12 | 24 | 26 mois | | Non utilisée |

3. Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2013, les salariés du Groupe Foncière Sepric ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce). Un des salariés bénéficie néanmoins de stock- options.

4. Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

4.1. Droit de vote double (articles 25.2 et 25.3 des statuts)

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au moins au nom du même actionnaire ;
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Au 31 décembre 2013, il existait 2 672 151 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 5 344 302 voix.

4.2. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial, à la seule exception des 100 parts détenues par DUVAL GESTION, en sa qualité d'unique associé commandité de la Société.

Ces parts confèrent au commandité les droits prévus par les lois et règlements et les statuts de la Société et notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75% du dividende annuel mis en distribution

5. Contrôle de l'émetteur

Au 31 décembre 2013, la Société est indirectement contrôlée par la société Imfined via les sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations, Duval Participations 2 et Alizés Invest. La société Imfined est elle-même contrôlée par Monsieur Eric Duval.

6. 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.

7. Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du code de commerce.

8. Accord entre actionnaires

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

9. Autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres des organes de direction ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au chapitre III.

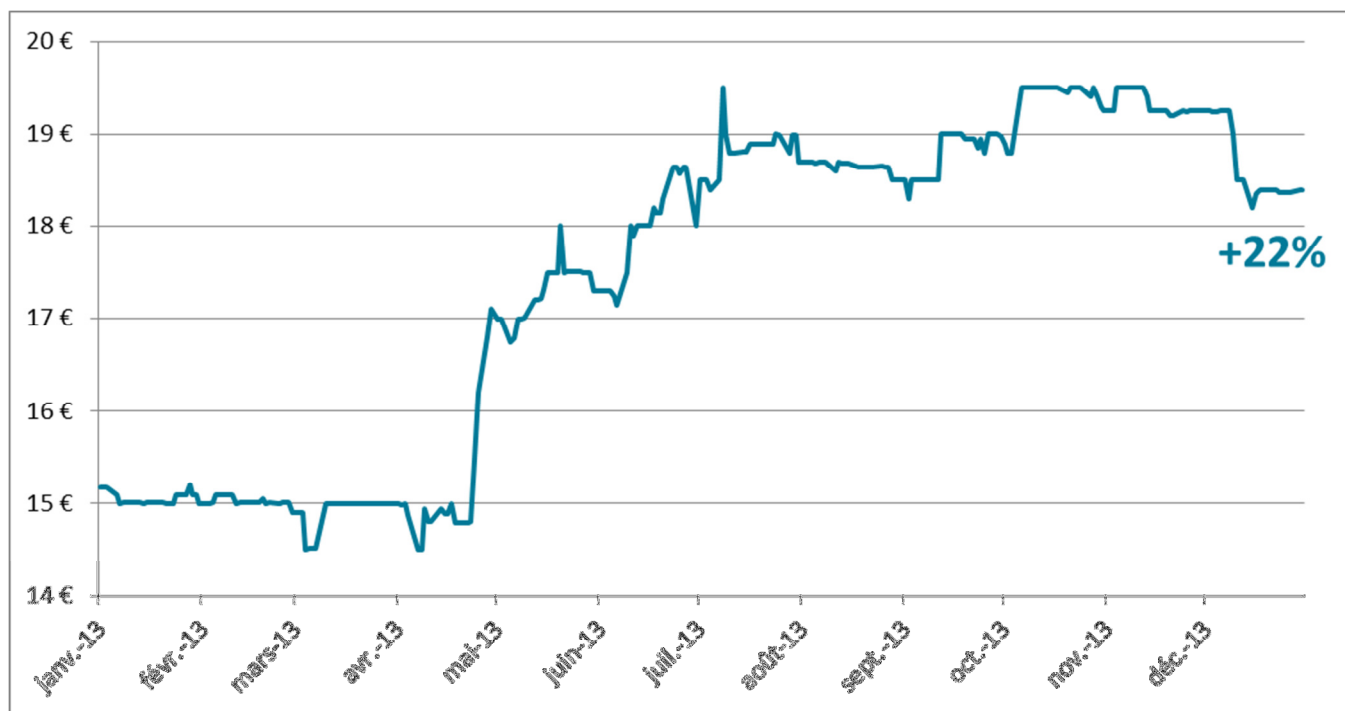
La Société n'a pas conclu d'accords qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés si, en raison d'une offre publique, ils démissionnent, sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin.

10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment B) de NYSE Euronext (mnémonique : PAT) - code ISIN : FR0011027135. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

HISTORIQUE DES COURS DE PATRIMOINE & COMMERCE DE JANVIER A DECEMBRE 2013



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

Patrimoine & 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. 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.

1.1. Composition

A la date d'établissement du présent rapport, la gérance est confiée à Monsieur Eric Duval et à la SARL Duval Gestion.

1.2. Information sur les gérants

Eric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Il est le créateur du groupe Financière Duval dont il est le Président et l'actionnaire. Monsieur Eric Duval est également le créateur d'IMFINED, société animant un groupe de sociétés foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Duval Gestion est une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros, dont le siège social est au 7, avenue du 11 novembre 1918 à Meudon (92190), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre depuis le 27 mai 2009 et ayant pour numéro unique d'identification 512 695 958 RCS Nanterre. La société DUVAL GESTION a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, la prise de participation ou d'intérêts, directement ou indirectement dans toute société ou entreprise ; l'animation, la gestion et l'assistance de toutes sociétés et entreprises, ainsi que la fourniture de toutes prestations de services et de conseils ; l'exercice des fonctions de gérant ainsi que des droits et obligations attachés à la qualité d'associé commandité de la société Patrimoine & Commerce. Le Président de la société Duval Gestion est Monsieur Eric Duval et Madame Pauline Duval en est Directeur Général.

1.3. Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

Tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le Conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, sauf accord donné par les associés commandités pour réduire ou allonger ce délai.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations,

la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué par décision unanime des commandités qui n'ont pas à motiver leur décision. Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

2. Associé commandité

2.1. Identité

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

2.2. Nomination et cessation des fonctions (articles 21, 22 et 24 des statuts)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption d'un gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Eric Duval - ou l'un ou plusieurs de ses héritiers -, au sens de l'article L.233-3 du code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas.

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

Par ailleurs, dans l'une des hypothèses suivantes :

- Monsieur Eric Duval viendrait, sauf en cas de décès, à ne plus être associé de DUVAL GESTION, associé commandité,
- ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire à l'encontre de la société associée commandité,

les actionnaires pourront décider, dans un délai de trois mois à compter de la survenance de l'un des événements visés ci-dessus, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de Société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation.

Sous réserve des dispositions des articles L.221-15 et L.221-16 du Code de Commerce, dans le cas de perte de la qualité d'associé commandité y compris en cas de transformation en une autre forme sociale de la Société, ce dernier, (ou le cas échéant, ses héritiers ou ayants-droits) recevra à titre de conversion de ses parts de commandité, un nombre d'actions de la Société déterminé sur la base d'une évaluation de l'actif net de la Société et d'une évaluation des droits du commandité et des commanditaires tenant compte des droits respectifs aux dividendes et au boni de liquidation. La valeur des droits du commandité et des commanditaires sera pour les besoins de la présente clause, déterminée selon les dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé ayant perdu la qualité de commandité n'aura droit à aucune autre indemnité que l'indemnisation qui sera prise en compte pour la conversion des parts de commandité en actions de la Société.

3. Conseil de surveillance

3.1. Composition

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

- Dominique Jouaillec (Président)
- Lydia Le Clair
- Jean-Hubert Moitry
- Thierry de Haynin
- Jean-Jacques Ory
- Eric Ranjard
- Christian Louis-Victor
- Gonzague de Villèle
- Jean-Michel Boukhers
- La société Suravenir, représentée par Humbert de Fresnoye
- Philippe Vergely
- Bernard Robbe
- Philippe Graff

3.2. Présentation des membres

Dominique Jouaillec, 56 ans, de formation juridique, a débuté sa carrière à la direction juridique d'un groupe de transport maritime. En 1989, il intègre un groupe bancaire et immobilier en tant que secrétaire général, avant de devenir, en 1998, avocat au sein de cabinets anglo-saxons. En 2003, il rejoint le groupe Financière Duval en tant que Directeur Général Adjoint. Il participe au côté d'Eric Duval depuis 2008 à la création et au développement de Patrimoine & Commerce. Gérant de Patrimoine & Commerce jusqu'en décembre 2013, il a ensuite été élu président du Conseil de Surveillance de la société.

Monsieur Dominique Jouaillec est domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

Lydia Le Clair, 48 ans, expert-comptable et commissaire aux comptes, a débuté sa carrière au sein de cabinets d'expertise-comptable, avant de rejoindre le groupe Financière Duval en 1998. Elle est aujourd'hui Directeur Administratif et Financier Groupe.

Madame Lydia Le Clair est domiciliée 272 avenue du Général Patton à Rennes (35700).

Jean-Hubert Moitry, 53 ans, ancien élève de l'Ecole normale supérieure, agrégé en lettres Classiques, diplômé de l'université de Paris II en droit et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, a débuté sa carrière comme chargé de mission au cabinet du Ministre du Budget. En 1991, il devient avocat spécialisé dans le domaine des investissements immobiliers et des baux commerciaux. Il est depuis 1996 gérant de la société Foncière Patrimonia (investissements immobiliers) et depuis 2008 président de la société Ereo Conseil (conseils et prestations dans le domaine de l'investissement immobilier).

Monsieur Jean-Hubert Moitry est domicilié au 4 rue de Galliera à Paris (75116).

Thierry de Haynin, 53 ans, a dirigé successivement deux sociétés de vente d'espaces publicitaires. En 2002, il rejoint Tocqueville Finance Europe, société de gestion de portefeuille et de gestion privée, où il exercera notamment les fonctions de Directeur Général. Il est aujourd'hui Directeur Général et Gérant de clientèle privée sous mandat pour la société Romande de Gestion de Patrimoine.

Monsieur Thierry de Haynin est domicilié 1, chemin de Barrauraz à Commugny(1291), en Suisse.

Jean Jacques Ory, 70 ans, diplômé d'architecture de l'école Supérieure Nationale des Beaux-Arts en 1970, Jean-Jacques Ory, en 1979 après huit années de collaboration dans divers Cabinets en tant que Chef de Projet, crée les « Studios d'Architecture Jean-Jacques ORY ». De 1980 à 1992, ceux-ci se développent jusqu'à compter plus de cent collaborateurs et s'illustrent dans le secteur de la grande réhabilitation parisienne où il est parmi les leaders de cette spécialité.

À partir de 1992, les Studios se diversifient pour répondre à des projets d'envergure aussi bien dans la reconversion de bâtiments que dans le neuf, pour des programmes de Bureaux et Sièges Sociaux, de Logements, d'Hôtels et de Centres Commerciaux, aussi bien en France qu'à l'étranger.

En 1992, Jean-Jacques Ory est nommé Professeur d'Architecture à l'Ecole des Beaux-Arts de Paris.

En 1994, il ouvre une cellule à Hong-Kong, pour développer des projets d'architecture et d'aménagement urbains.

Au cours des dernières années, l'Agence de Jean-Jacques Ory, lauréat de plusieurs concours, développe la création d'EcoQuartiers incluant logements, bureaux, habitations et équipements publics, notamment à Reims, Nantes ou encore à Asnières (130 000 m²). Jean-Jacques Ory a été nommé au grade de chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur, lors de la promotion du 31 décembre 2010.

Monsieur Jean Jacques Ory est domicilié 6 rue du Général Camou, 75007 Paris.

Eric Ranjard, 68 ans, titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, Eric Ranjard a débuté sa carrière professionnelle en tant qu'ingénieur projet, Directeur de l'expansion au sein de la SEGECE (Société d'Etudes et de Gestion de Centres d'Equipeement), opérateur et gestionnaire de sites commerciaux, filiale de la Compagnie Bancaire. Il devient Président Directeur Général de SEGECE Promotion en 1992, puis Directeur Général Adjoint de SEGECE en 1994. En 1997, il occupe la Vice-présidence et la Direction Générale de la SEGECE, au sein du groupe PARIBAS.

En 1998, il devient membre du Directoire de KLEPIERRE, société foncière de PARIBAS, et maison-mère de SEGECE, avant de prendre la présidence de la SEGECE, filiale de KLEPIERRE et du groupe BNP PARIBAS. En 2001, il occupe la Présidence des filiales étrangères de SEGECE. Il est nommé Vice-président du Directoire de KLEPIERRE en 2003. En 2006 et 2007, il préside le Conseil de Surveillance de SEGECE et de ses filiales.

Depuis 2008, il occupe le poste de Président d'UNIBAIL RODAMCO Participations.

Eric Ranjard est également Président du Conseil National des Centres Commerciaux depuis 2003 et Président du Jury des Janus du Commerce (Institut Français du Design) depuis 2005. Il est chevalier de l'Ordre National du Mérite et a été nommé au grade de chevalier de l'Ordre National de la Légion d'Honneur, lors de la promotion du 31 décembre 2010.

Monsieur Eric Ranjard est domicilié 10 bis rue Vavin, 75006 Paris.

Christian Louis-Victor, 65 ans, diplômé d'études supérieures en génie civil, a débuté sa carrière au sein du Groupe Compagnie Générale des Eaux où il occupe différents postes de dirigeant dans le secteur de la construction de logements et de la maison dont celui de directeur du département international de CIP. En 1985, il rejoint François Pinault comme Président Directeur Général des activités de construction. Il acquiert ces activités et fonde le Groupe Louis-Victor, environ 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de chiffre d'affaires. Il crée en 1991 la Compagnie d'Assurances Caution CEGI et la préside. En 2000, il rapproche la compagnie CEGI avec le Groupe des Caisses d'Epargne et crée en 2006 la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC, intégrée au groupe NATIXIS/BPCE.

Christian Louis-Victor est Président Directeur Général de GEGC, Vice-président du Conseil d'Administration et Président du comité d'audit de SURASSUR (société de réassurance du Groupe Caisse d'Epargne) et Président de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières ESPI.

Par ailleurs, Christian Louis-Victor est également Président de l'UNION DES MAISONS FRANCAISES, Président fondateur de l'Union Européenne des Fédérations de Constructeurs de Maisons Individuelles, Président des salons du logement au Comité des Expositions de Paris.

Monsieur Christian Louis Victor est domicilié 5 villa Houssay, 92200 Neuilly sur Seine.

Gonzague de Villèle, 61 ans, diplômé d'HEC, a débuté son parcours professionnel en 1977 à la Chambre Syndicale des Banques Populaires au service de l'Inspection puis du Contrôle Général. En 1981, il est appelé à la Caisse Centrale des Banques Populaires où il prend en charge la gestion de la trésorerie par intervention sur le marché interbancaire, puis est nommé Directeur de la salle des marchés.

En 1992 il rejoint la Direction de l'Exploitation de la Banque Populaire Toulouse-Pyrénées pour prendre la responsabilité des directions du réseau, des crédits et du développement et de l'animation-commerciale. En 1997, il est appelé à la Direction de Cabinet, de la Production et est responsable de l'Organisation, des Traitements, de l'Informatique, des Moyens Généraux dont l'Immobilier et de la supervision de la Direction des Ressources Humaines. Il est nommé en 2001 Directeur Général Adjoint.

De 2005 à 2009, il a assuré la Direction Générale de la Banque Populaire Centre Atlantique et depuis 2009 il est Directeur général de la Banque Populaire Val de France.

Monsieur Gonzague de Villèle est domicilié 9 avenue Newton 78180 Montigny le Bretonneux.

Jean-Michel Boukhers, 65 ans, Ingénieur diplômé de l'IPF, a rejoint en 1971 la S.C.O., Société de Coordination et d'Ordonnement, intervenant sur les projets de bâtiments et sur les infrastructures linéaires dont il est Président Directeur Général depuis 1995.

Depuis 1986 il assume également les fonctions de Directeur Général de la SCO Afrique Centrale au Cameroun et d'AFI SCO au Tchad et est Gérant de SCO Afrique de l'Ouest en Côte d'Ivoire.

Depuis 2010, M. Boukhers est Vice-Président de SCET INTERNATIONAL, filiale de la SNI du groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

Il possède une vaste expérience de l'immobilier commercial et de nombreuses références en projets de centres commerciaux et de ZAC de centres villes.

Il a été ordonné Chevalier de la Légion d'Honneur en 2006 et de l'Ordre National du Mérite français en 2010. Il a été, par ailleurs, médaillé de l'Ordre du Mérite au Gabon en 2002 et de l'Ordre du Lion au Sénégal en 1998.

Monsieur Jean-Michel Boukhers est domicilié 27 rue Louis Vicat, 75015 Paris.

La société Suravenir est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, ayant son siège social 232 rue Général Paulet, 29200 Brest, immatriculée sous le numéro 330 033 127 RCS Brest. La société Suravenir est représentée au Conseil de surveillance par Humbert de Fresnoye, Président du Directoire.

Humbert de Fresnoye, 61 ans, représentant la société Suravenir au sein du Conseil de surveillance, est Statisticien des Universités de Paris et Membre diplômé de l'Institut des Actuares.

Après avoir débuté sa carrière à la CNP puis aux Mutuelles du Mans, il rejoint le groupe Crédit Mutuel Arkéa en 1986, au sein de Suravenir, la filiale d'assurance vie du groupe en tant que Directeur puis Directeur Général.

De 1992 à 2001 il exerce les fonctions de Directeur Général Adjoint du Crédit Mutuel de Bretagne puis de Directeur Général Délégué à la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne jusqu'en 2006. A la même période, entre 2002 et 2006, il est en charge de la Direction de la Caisse de Bretagne de Crédit Agricole Mutuel.

En 2006, il est nommé Directeur Général de la Compagnie Financière du Crédit Mutuel et, en 2008, Directeur Général Délégué du Groupe Crédit Mutuel Arkéa, en charge du pôle produits.

Depuis septembre 2010, M. de Fresnoye est Président du Directoire de Suravenir.

Monsieur Humbert de Fresnoye est domicilié 232 rue du général Paulet 29200 Brest.

Philippe Vergely, 73 ans, est diplômé de l'Ecole Polytechnique et d'études générales de sciences économiques. Il débute sa carrière comme Inspecteur à la Société Générale, puis exerce différentes fonctions au sein du Groupe Francis Bouygues : Chef des services juridique et financier, Assistant du Président, Secrétaire Général de la société civile immobilière Tour Fiat. Il est, entre 1973 et 1975, Directeur du département bureaux de Mackenzie Hill. De 1975 à 1977, il est associé gérant pour la France du groupe américain Trammell Crow. Il crée, en 1977, le Groupe Sepric et devient Directeur Général de Sepric France en 1978. Il est également Président de la SAS Pentagone Holding depuis 1998.

Monsieur Philippe Vergely est domicilié 39 boulevard de Montmorency 75016 Paris.

Bernard Robbe, 72 ans, ancien Président Directeur Général de la société SEPRIC CONSEIL, il est actif depuis plus de 30 années dans la conception et la réalisation de parcs d'activités commerciales.

Monsieur Bernard Robbe est domicilié 54 avenue Jean Jaurès 69370 Saint Didier au Mont d'Or.

Philippe Graff, 56 ans, est diplômé de l'institut des Hautes Etudes Commerciales de Bruxelles. Il est ancien dirigeant d'un Groupe de Sociétés actives dans la distribution dans le secteur de l'équipement de la maison, et dont les magasins étaient essentiellement implantés en Zone d'activités commerciales.

Monsieur Philippe Graff est domicilié 105 D Avenue Dolez à Bruxelles (1180), Belgique.

IV. Rapport Sociétal des Entreprises (RSE)

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Les sociétés concernées par cette nouvelle réglementation doivent communiquer, dans leur rapport visé à l'article L. 225-102, les conséquences sociales et environnementales de leur activité et leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités ainsi que des informations relatives à plus de 40 indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux.

Le Groupe Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes situées à l'entrée ou dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français, en vue de leur location. Au cours de l'année 2012, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est largement développé avec la prise de contrôle de la Foncière SEPRIC en fin d'année 2012. Ce rapprochement a permis l'intégration d'une activité de promotion immobilière, avec la filiale SEPRIC Promotion.

Afin d'assurer son reporting RSE, le Groupe Patrimoine & Commerce s'appuie sur les compétences d'un coordinateur de projet, personne intégrée au Groupe Patrimoine & Commerce et ayant une vision globale de l'ensemble des activités. Pour la réalisation de cette mission, il s'appuie sur l'expérience des équipes de SEPRIC Promotion et sur les compétences de Property Managers, ayant pour mission la gestion du patrimoine immobilier du Groupe et étant en contact quotidien avec les locataires.

1. Informations sociales

1.1. Emploi

Note méthodologique :

Dans le paragraphe ci-dessous, le terme effectif désigne l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD.

Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Patrimoine & Commerce.

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

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

| RAPPORT SOCIÉTAL DES ENTREPRISES 31/12/13 | | | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|-----------|
| Effectif (nombre d'employés) | 31/12/12 | | | 31/12/13 (12M) | | 31/12/13 | | |
| | H | F | Total | Arrivées | Départs | H | F | Total |
| Emplois | | | | | | | | |
| < 40 ans | 3 | 1 | 4 | 3 | 1 | 4 | 2 | 6 |
| 40 - 50 ans | - | 1 | 1 | 3 | 2 | - | 2 | 2 |
| > 50 ans | 3 | 1 | 4 | - | 1 | 3 | - | 3 |
| Total | 6 | 3 | 9 | 6 | 4 | 7 | 4 | 11 |
| Boulogne-Billancourt | 1 | 2 | 3 | 4 | 2 | 2 | 3 | 5 |
| Lyon | 5 | 1 | 6 | 2 | 2 | 5 | 1 | 6 |
| Total | 6 | 3 | 9 | 6 | 4 | 7 | 4 | 11 |

b. Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, l'entreprise a embauché 6 personnes (dont 1 CDD) et signé 2 ruptures conventionnelles. Les 2 personnes en CDD ont quitté l'entreprise au terme de leur contrat, à savoir le 30 mars et 30 septembre 2013.

c. Rémunération et évolution

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2013 s'élève à 1244 milliers d'euros. Une augmentation générale de minimum 2% a été octroyée en 2013 à l'ensemble du personnel présent dans les effectifs au 31 décembre 2012 (hors CDD).

Au 31 décembre 2013, les salariés du Groupe Patrimoine & Commerce ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce). Un des salariés bénéficie néanmoins de stock- options sur les titres Foncière Sepric.

1.2. Organisation du travail

a. Organisation du temps de travail

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1820 heures par an pour les personnes ne bénéficiant pas du statut cadre et de 218 jours pour les cadres. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. Au sein de SEPRIC Promotion, il a été signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail formalisant l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1820 heures ou 218 jours (selon le statut) et la « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre et offerte aux salariés.

b. Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence en 2013 a été non significatif, inférieur à une journée par personne.

1.3. Relations sociales

a. Organisation du dialogue social

La société se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

b. Le bilan et les accords collectifs

Le Groupe Patrimoine & Commerce adhère à la convention collective de l'« Immobilier » et SEPRIC Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion Construction ».

1.4. Santé et sécurité

a. Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité ou presque chaque personne bénéficie de son propre bureau. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en finançant des tickets restaurant et en organisant annuellement un évènement de convivialité.

b. Les accidents du travail et les maladies professionnelles

Aucun accident n'a été constaté sur 2013, ni aucune maladie professionnelle reconnue pour les collaborateurs du groupe.

c. Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Néant

1.5. Formation

a. Politique de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été émis en place. Les salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

b. Nombre d'heures totales de formation

48 heures de formation sur le système d'information Prémiance ont été suivies en 2013.

1.6. Egalité de traitement

a. Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

La société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

b. Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés

Néant

c. Politique de lutte contre les discriminations

La société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

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

L'activité du groupe se limite principalement à la France, ce qui 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 et de travail des enfants.

2. Information environnementale

L'un des enjeux du Groupe Patrimoine & Commerce est l'amélioration de la performance énergétique des locaux mis en location ou en construction. Le Groupe Patrimoine & Commerce a pour ambition de

fournir à ses clients des locaux à loyers modérés et présentant de faibles charges. Un des vecteurs de réduction des charges est la réduction de la consommation énergétique.

Dans ce cadre, le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des actions d'évaluation de la performance énergétique de son patrimoine existant. Un diagnostic énergétique de deux actifs représentatifs du parc a été réalisé durant l'année 2013. Les conclusions de ce rapport montrent que les performances énergétiques des locaux sont relativement bonnes. Cela s'explique par la politique de gestion mise en place par le Groupe Patrimoine & Commerce visant à détenir un parc immobilier relativement récent. Ce rapport montre que des actions d'économies d'énergie sur les bâtiments existants sont cependant possibles, en intervenant entre autres sur la régulation et la sensibilisation des usagers.

Lors des opérations de promotion immobilière, SEPRIC Promotion s'attache quant à elle à optimiser les consommations énergétiques des nouveaux locaux qu'elle conçoit. Pour cela, des objectifs de performances énergétiques des enveloppes des bâtiments allant au-delà des seuils réglementaires sont visés pour toute nouvelle opération, avec une amélioration minimum de 10 %.

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

Ce reporting couvre les deux activités du Groupe Patrimoine & Commerce : l'activité de Promotion et l'activité de Foncière, cette dernière présentant une surface totale de bâtiment d'environ 300 000 m² détenue au 31 décembre 2013. Ce périmètre évolue régulièrement au cours d'une année au vue des acquisitions et des cessions d'actifs.

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 2013. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2012 et/ou 2013.

a. Surfaces de référence des bâtiments

Toutes les références à des surfaces sont exprimées en m²

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

- Equipements de la maison
- Equipements de la personne
- Loisirs – cultures
- Alimentaire
- Autre

La catégorie « autre » regroupe des activités moins représentatives (ex : activité tertiaire).

b. Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail-parks, SEPRIC Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) niveau Good d'un projet en cours de développement dont la livraison est prévue courant 2016.

Cette certification 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 ainsi 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.

c. Consommations d'eau

Afin d'appréhender les consommations d'eau et d'énergie de son patrimoine, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est appuyé sur un questionnaire envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2013 ainsi que sur la réalisation du diagnostic énergétique de deux sites représentatifs. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2012 et/ou 2013 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 19 %. La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue en considérant la consommation par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

d. Consommations énergétiques

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique est de 29 %. La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

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

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

e. Rejets de gaz à effet de serre

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

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

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,078 kg CO2 eq/kWh².

2.2. Politique générale en matière environnementale

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

- Activité Foncière :

L'ambition du Groupe Patrimoine & Commerce est de fournir à ses locataires des bâtiments à loyers modérés et à faibles charges.

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe Patrimoine & Commerce a fait réaliser par un cabinet indépendant un diagnostic énergétique de deux actifs commerciaux représentatifs au cours de l'année 2013. Ce diagnostic a permis de caractériser la performance énergétique des locaux, entre autres celle de l'enveloppe des bâtiments ainsi que des équipements intérieurs (système de chauffage, éclairage, ...). Cette étude a permis d'étudier différents scénarii d'amélioration. Une des pistes d'amélioration concerne la mise en place d'un système de régulation et de programmation des systèmes de conditionnement d'air des locaux. Le Groupe Patrimoine & Commerce va donc étudier en 2014 la faisabilité de mise en œuvre de ces régulations sur ses sites.

- Activité Promotion :

SEPRIC Promotion, filiale du Groupe Patrimoine & Commerce en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, différentes actions sont mises en œuvre. Un des faits marquant de l'année 2013 a été le choix de s'engager dans l'obtention du label BREEAM, niveau Good pour un projet de 30 000m² en cours de développement.

b. Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement

Le personnel du Groupe Patrimoine & Commerce est sensibilisé aux enjeux du développement durable, notamment dans le cadre du travail sur le reporting RSE et par l'accompagnement externe reçu, mais n'a pas reçu à ce stade de formation spécifique.

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

c. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

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

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

Lors des phases de construction, SEPRIC Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste entre autres à limiter la pollution de proximité lors du

² Source : Base Carbone ADEME www.basecarbone.fr

chantier en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements et en limitant les nuisances sonores pour le voisinage.

d. Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Aucun montant n'a été provisionné à ce jour.

2.3. Pollution et gestion des déchets

a. Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

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

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

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

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

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

c. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, SEPRIC Promotion s'attache 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.

2.4. Utilisation durable des ressources

a. Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation : Consommation d'eau

Les consommations d'eau des locataires sont relativement faibles. Son utilisation 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 :

| Indicateurs | Périmètre | 2013 |
|---|-----------|------------|
| Consommation annuelle d'eau par m ² | Foncière | 0,5 m3 |
| Consommation annuelle d'eau pour l'ensemble du parc | Foncière | 146 000 m3 |

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 ces zones d'implantations.

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

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

- Périmètre foncière :

L'enquête réalisée auprès des locataires ainsi que le diagnostic énergétique ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 132 kWh/m²/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/m²/an. Cette différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Patrimoine & Commerce (retail park), mais aussi par le type de commerce hébergé dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 40 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 3100 tonnes équivalent CO₂.

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

- Périmètre promotion :

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

- Etanchéité à l'air de l'enveloppe,
- Résistances thermiques des parois,
- Traitement des ponts thermiques,
- Protection solaire des baies vitrées.

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 a minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique. Afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, SEPRIC Promotion préconise des solutions techniques aux futurs preneurs.

c. Utilisation des sols

Les locaux loués par le Groupe Patrimoine & Commerce accueillent essentiellement des activités commerciales, nécessitant de fait des surfaces de parking importantes. Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, le Groupe Patrimoine & Commerce favorise dès que possible les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales. Environ 10 % de la surface foncière est occupée par des espaces verts. Sur 3 sites, des noues paysagères permettant l'infiltration des eaux de toiture dans le sol sont installées.

Par ailleurs, lors des phases de promotion, SEPRIC Promotion favorise au maximum les équipements permettant de limiter les effets d'imperméabilisation et de ruissellement des sols. Pour cela, selon les contraintes locales, les bassins de rétention ou des bassins d'infiltration sont installés.

Lors de l'acquisition de nouveaux terrains en vue de la construction d'un bâtiment et en cas de suspicion de pollution, des études de pollution de sols sont systématiquement effectuées, soit par le vendeur du terrain, soit par SEPRIC Promotion.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, SEPRIC Promotion s'engage dans la mise en œuvre de produits issus du recyclage via des procédés respectueux de l'environnement. Le traitement des voiries et réseaux extérieurs en est un exemple les plus marquants :

- Mise en œuvre d'enrobés tièdes
- Réutilisation des structures d'enrobés existants pour les couches de réglages
- Mise en œuvre de liant végétal au lieu de liant hydrocarboné

2.5. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Patrimoine & Commerce ne sont pas considérées comme soumises aux aléas du changement climatique.

2.6. Protection de la biodiversité

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

3. Informations sociétales

3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

a. Impact en matière d'emploi et de développement régional

Le Groupe Patrimoine & Commerce intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de taille moyenne présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux, puis la disponibilité de locaux de commerces ou de bureaux permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

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

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

b. Impact sur les 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.

3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société

a. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisation

Le Groupe Patrimoine & Commerce a mis en place des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes dont notamment :

- Ses locataires et fournisseurs pour l'activité foncière
- Les riverains de chantiers, les collectivités locales ainsi que les fournisseurs pour l'activité promotion

En outre, pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note 31 de l'annexe sur les comptes consolidés « Transaction avec les parties liées ».

b. Les actions en partenariat ou en mécénat

Le Groupe Patrimoine & Commerce n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat.

3.3. Sous-traitance et fournisseurs

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

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

Au cours de ces différentes étapes, SEPRIC Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte / Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs, ... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il est également en charge de la conformité réglementaire du chantier.

b. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

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

Cette compétence est en effet indispensable afin de s'assurer que pour toutes les étapes de réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, SEPRIC Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur les relations de confiance et de qualité entretenues avec ces sociétés depuis plusieurs années.

3.4. Loyauté des pratiques

a. Les actions engagées pour prévenir la corruption

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

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

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

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

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Patrimoine & Commerce se conforme à la réglementation en vigueur.

3.5. Autres actions en faveur des droits de l'homme

Le Groupe n'a pas engagé d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

V. Analyse et couverture des risques

1. Risques liés à l'activité de la Société et de son groupe

1.1. Risques liés à l'environnement économique

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de Patrimoine & Commerce, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Patrimoine & Commerce est notamment influencée par le niveau de l'activité économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc les perspectives de développement de Patrimoine & Commerce. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers des baux de Patrimoine & Commerce ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce ;
- la capacité de Patrimoine & Commerce à augmenter les loyers — voire à les maintenir — à l'occasion des renouvellements de baux dépendra principalement du niveau du chiffre d'affaires de ses locataires, qui dépendront en partie des conditions économiques ;
- l'évolution du chiffre d'affaires des locataires aura également un impact sur la part variable des loyers ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Patrimoine & Commerce, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non refacturés, les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires ;
- la rentabilité de l'activité locative de Patrimoine & Commerce dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Patrimoine & Commerce à revoir à la baisse les conditions locatives.

Le niveau des revenus locatifs de Patrimoine & Commerce et ses résultats, la valeur du patrimoine détenu au travers de ses filiales et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

1.2. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêt. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. Elle entraînerait par ailleurs un surenchérissement du coût de financement des investissements.

1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité locative du Groupe est soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence peut résulter de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché, provenir d'autres sites commerciaux, de la vente par correspondance, des magasins de hard discount, du commerce sur Internet ou de l'attractivité de certaines enseignes implantées dans des sites concurrents. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux sites commerciaux situés à proximité des centres existants du Groupe et des rénovations ou des extensions de sites commerciaux concurrents pourraient avoir un impact défavorable sur sa capacité à louer des emplacements commerciaux, sur le niveau des loyers et sur ses résultats.

Le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Cette capacité financière offre aux plus grands intervenants du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant l'acquisition d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixé.

1.4. Risques liés au marché de l'immobilier commercial

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, est soumise à des fluctuations, notamment en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques en général et ceux du marché de l'immobilier en particulier. Patrimoine & Commerce pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de Patrimoine & Commerce et donc sur son activité.

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de terrains offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport lui permettant de développer de nouveaux sites commerciaux, ainsi que du niveau de la concurrence.

1.5. Risques liés à la promotion immobilière

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable ; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité car elles sont réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

2. Risques liés à l'exploitation de la Société et de son groupe

2.1. Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

À l'expiration des baux existants, selon les conditions macroéconomiques et de marché, Patrimoine & Commerce pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants. L'absence de location ou de relocation d'actifs ou de renouvellement de baux à des conditions et dans des délais satisfaisants pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, le résultat d'exploitation et la rentabilité de Patrimoine & Commerce.

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les bailleurs afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et afin d'optimiser leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la poursuite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que le Groupe soit confronté à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

2.2. Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires

La présence de grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation de certains sites commerciaux. La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable et le non renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes ainsi que l'impossibilité de relouer ces surfaces à des conditions avantageuses peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains actifs. En cas de survenance de difficultés affectant plus d'une enseigne

simultanément ou d'effet en chaîne, la valorisation des actifs, l'activité et les résultats du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 10% des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 20%, 25% et 36% des loyers totaux.

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

2.3. Risques liés aux sous-traitants

a. Risques liés à la qualité des prestations

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts induits par l'entretien et l'assurance du patrimoine immobilier du Groupe peuvent ainsi affecter les revenus locatifs qu'il génère. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société en entraînant notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de construction, de restructuration ou de rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de sous-traitants défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge du Groupe.

Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants et/ou des fournisseurs pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de construction, de restructuration et de rénovation.

b. Risque lié à un éventuel remplacement d'Imfined

La société Imfined assure en partie la gestion locative quotidienne des actifs immobiliers du Groupe : facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires, etc.

Un remplacement d'Imfined pourrait, du fait de sa connaissance historique privilégiée du patrimoine du Groupe, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

2.4. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée

Le Groupe bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir la valeur de ses actifs, les revenus qu'ils procurent et sa responsabilité civile.

Les polices d'assurance afférentes aux actifs immobiliers de la Société et à sa responsabilité civile sont souscrites globalement dans un contrat cadre intégrant la totalité des actifs composant le portefeuille de Patrimoine & Commerce. Les coûts de cette couverture et les niveaux de garantie obtenus bénéficient de la capacité de négociation d'Imfined, qui assure le property management du portefeuille d'actifs.

Le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que le Groupe ne soit plus en mesure de maintenir des couvertures d'assurance en adéquation avec les risques à couvrir, à un coût acceptable. Ceci serait alors susceptible d'avoir des conséquences significativement négatives sur la situation financière et les résultats dégagés par le Groupe.

De même, l'évolution du marché des assurances pourrait faire que certains types de risques encourus par le Groupe en général ou certains de ses actifs en particulier ne soient plus considérés par les compagnies d'assurance comme des risques assurables ou bien que leur niveau de couverture soit revu à la baisse ou insuffisant.

En dernier lieu, le Groupe pourrait être confronté au risque d'une défaillance systémique du marché de l'assurance ou à la défaillance isolée de l'un de ses assureurs, se traduisant par une incapacité totale ou partielle de se voir verser les indemnités lui revenant.

2.5. Risques liés à la commercialisation locative des actifs

Le Groupe peut prendre en charge la commercialisation des actifs immobiliers qu'il acquiert et assumer les risques de non-commercialisation. Le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau de loyer qu'il propose. Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel le Groupe exerce principalement son activité se caractérise par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que le Groupe ne soit pas en mesure de doter à l'avenir ses actifs commerciaux d'enseignes attractives lui offrant un fort taux d'occupation et des possibilités de rendements locatifs comparables à ceux existants. Les rendements locatifs, l'activité et les résultats d'exploitation du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

3. Risques liés aux actifs de la Société

3.1. Risques liés aux acquisitions

L'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant fait partie de la stratégie de croissance de Patrimoine & Commerce. Cette politique comporte des risques, notamment :

- Patrimoine & Commerce pourrait surestimer le rendement attendu des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou à ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevées ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Patrimoine & Commerce à réaliser l'acquisition ;

- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés, tels que des sous-locations, des violations par ses locataires des réglementations applicables, notamment en matière d'environnement, ou la non-conformité aux plans de construction non couverts par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition.

3.2. Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers pouvant s'avérer peu liquides du fait de la maturité du marché et de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à lui à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

3.3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La valeur comptable, en normes internationales, du portefeuille du Groupe est basée sur les valeurs de marché estimées par des experts indépendants. Celles-ci dépendent du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des immeubles et d'évolution défavorable de l'environnement économique.

3.4. Risques liés à la réglementation applicable

Le Groupe doit se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC en cas d'option pour ce régime. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre le Groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats.

a. Baux

Les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérés comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le niveau du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Patrimoine & Commerce, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

b. Risques environnementaux et liés à la santé

Les actifs immobiliers que le Groupe détient sont exposés aux catastrophes naturelles (changements climatiques, crises sanitaires ou écologiques, etc.) pouvant avoir un impact négatif sur les actifs en question.

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

- les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe ;
- le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site ;
- un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables ;
- en application des lois et réglementations sur l'environnement, Patrimoine & Commerce, en tant que propriétaire ou bailleur d'un actif, pourra être contraint de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage ;
- l'existence d'une contamination ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre est également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Patrimoine & Commerce à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt. Certains immeubles du Groupe sont exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle. Bien que leur surveillance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire ou créancier. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société, mais aussi sur sa capacité à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

Les actifs de commerce du Groupe sont soumis à la réglementation spécifique concernant la sécurité des personnes (réglementation des Etablissements Recevant du Public - ERP). Tout manquement au respect de ces obligations pourrait nuire à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux. Les projets d'extension de sites commerciaux sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (« PPR ») par les collectivités locales. Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de site commercial et constituer un important manque à gagner pour la Société.

c. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

L'option de la Société pour le régime fiscal des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permet de bénéficier d'une exemption de l'impôt sur les sociétés pour la partie de ses actifs immobiliers répondant aux critères requis par ce régime SIIC. Le bénéfice du régime SIIC nécessite toutefois notamment qu'aucun actionnaire de la Société ne détienne 60% ou plus des droits de vote. A la date d'établissement du présent rapport, cette condition est remplie mais il ne peut être assuré qu'elle puisse être respectée de manière continue dans le futur ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

Enfin, le Groupe reste exposé à toute modification des règles fiscales en vigueur notamment quant aux conditions permettant de prétendre au bénéfice du régime SIIC et aux exonérations d'impôts qu'il prévoit.

4. Risques liés à la Société

4.1. Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et de son Groupe ainsi que la réalisation de ses objectifs de développement reposent sur la fidélité de ses mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants. Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultat ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement.

4.2. Risques liés à l'endettement de la Société

Le modèle économique suivi par Patrimoine & Commerce prévoit un recours significatif à l'endettement pour financer ses actifs et sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de la situation financière ou de l'actionnariat de Patrimoine & Commerce susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent actuellement les marchés primaire et secondaire de la dette et la détérioration générale de l'environnement économique pourraient provoquer un tarissement des sources d'emprunt à des conditions favorables, ce qui pourrait limiter la capacité de la Société à accroître ses activités par acquisitions, développements de nouveaux actifs ou extensions des actifs existants.

L'endettement de Patrimoine & Commerce pourrait affecter son activité, et le service de cet endettement l'expose à des risques spécifiques de fluctuation des taux d'intérêt. Patrimoine & Commerce est exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette.

Une insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette pourrait entraîner son accélération ou son remboursement anticipé et, si celle-ci fait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

L'endettement de Patrimoine & Commerce l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi :

- les frais financiers supportés par Patrimoine & Commerce sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial seront déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe ;
- le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt, tels que des swaps à corridor et des collars. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt est complexe et aucune stratégie ne peut mettre le Groupe à l'abri des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. La valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan de Patrimoine & Commerce, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat.

L'utilisation future par Patrimoine & Commerce de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait l'exposer à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels

contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact négatif sur les résultats de Patrimoine & Commerce.

4.3. Risques liés au régime « SIIC »

Le Groupe Patrimoine & Commerce et une partie de ses filiales ont opté pour le régime « SIIC » le 1er juillet 2011, ce qui les exonère de l'impôt sur les sociétés à compter de cette date.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce est soumis à l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts.

La perte du bénéfice du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante et/ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats de la Société.

5. Risques de marché

5.1. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt est exposée dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre VI du présent rapport.

5.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est exposé dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre VI du présent rapport.

5.3. Risque de change

À la date d'établissement du présent rapport, le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et souscrit la totalité de ses actifs et passifs financiers en euros. Il estime ainsi ne pas être exposé au risque de change.

5.4. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe et de Patrimoine & Commerce sont respectivement exposés dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013 et dans l'annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre VI et au chapitre VII.6 du présent rapport.

5.5. Risques pays

Le Groupe est implanté uniquement en France (métropole et DOM) et n'est donc pas exposé aux risques pays.

6. Assurances et couvertures des risques

Les actifs immobiliers du Groupe font l'objet de polices d'assurance multirisques, couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers et la responsabilité civile propriétaire. Les risques couverts par les différentes polices courantes sont généralement les suivants : vols, dégâts des eaux, incendies, bris de glace, bris de machines, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux.

Par ailleurs, lorsque le Groupe fait réaliser des travaux sur ses actifs ou futurs actifs, il s'assure que le prestataire chargé de l'opération (constructeur, promoteur ou maître d'ouvrage délégué) a bien souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » ainsi qu'une assurance « Dommage-ouvrage ». L'assurance « Tous Risques Chantiers » garantit les dommages matériels et immatériels pendant la durée des travaux. De plus, le Groupe souscrit - s'il y a lieu - une police CNR (constructeur non réalisateur) qui couvre la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux. Si les polices sont souscrites par les prestataires que le Groupe a mandaté, ce dernier s'assure de bien avoir été porté sur les polices en qualité de co-assuré. Enfin, le Groupe s'assure que l'ensemble des entreprises intervenant sur l'un quelconque de ses actifs pour quelque raison que ce soit, soit titulaire de leur propre couverture d'assurance.

Enfin, Patrimoine & Commerce a contracté une assurance visant à couvrir la responsabilité civile individuelle ou solidaire de ses dirigeants dans l'exercice de leurs fonctions (Police RCMS).

VI. Information financière annuelle consolidée au 31 décembre 2013

1. Introduction

Contexte de l'élaboration de l'information financière

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt, est une société cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris compartiment B.

Par suite de l'apport réalisé le 4 décembre 2009, la société est devenue la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux.

Elle a établi au 30 juin 2010 ses premiers comptes annuels consolidés en tant que foncière cotée qui prenaient en compte l'apport du patrimoine précité et donc les premiers mois d'activité immobilière du groupe Patrimoine & Commerce.

En juin 2011, la société a réalisé une augmentation de capital lui ayant permis de satisfaire aux critères de répartition de son capital requis pour le régime Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Elle a en conséquence opté pour ce statut SIIC à effet du 1er juillet 2011.

Enfin, il a été décidé d'aligner l'exercice sur l'année civile, et pour ce faire, de clore par anticipation l'exercice ouvert le 1er juillet 2011 au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a initié le rapprochement entre Patrimoine & Commerce et Foncière Sepric.

L'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012 a entériné l'apport, par la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe d'autre part, d'un nombre total de 4 707 163 actions de la société Foncière Sepric, représentant 61,73% du capital de Foncière Sepric. Ces titres ont été apportés le 27 décembre 2012, date de règlement-livraison.

Au cours du premier semestre 2013, la Société a proposé sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire.

Ainsi, la Société détient désormais 7 632 459 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 31 décembre 2013, 99,18 % du capital et 99,18 % des droits de vote.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1.354.755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'offre mixte principale.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune.

2. Etats financiers

2.1. Bilan Actif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|-------|----------------|----------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | | |
| Immeubles de placement | 1 | 500 563 | 462 882 |
| Ecarts d'acquisition | 2 | 463 | 9 052 |
| Immobilisations corporelles | 3 | 27 | 2 277 |
| Immobilisations incorporelles | | 16 | 19 |
| Actifs financiers | 4/11 | 180 | 4 108 |
| Impôt différé actif | 13 | 116 | - |
| Total des Actifs Non Courants (I) | | 501 365 | 478 338 |
| ACTIFS COURANTS | | | |
| Actifs financiers | 5 | 13 728 | 11 990 |
| Stocks et encours | 6 | 10 287 | 271 |
| Clients et comptes rattachés | 7 | 13 631 | 11 986 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 8 | 8 614 | 6 150 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 9 | 19 118 | 18 625 |
| Total des Actifs Courants (II) | | 65 378 | 49 022 |
| Actifs destinés à être cédés | 1 | 4 860 | 26 437 |
| Total de l'Actif (I + II) | | 571 603 | 553 797 |

2.2. Bilan Passif

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|-------|----------------|----------------|
| CAPITAUX PROPRES (Part du groupe) | | | |
| Capital | 10 | 165 853 | 142 483 |
| Primes liées au capital | 10 | 11 760 | 11 790 |
| Réserve légale | | 650 | 556 |
| Réserves consolidées | | 28 182 | 20 628 |
| Résultat consolidé de l'exercice | | 19 295 | 7 998 |
| Total des Capitaux Propres (Part du Groupe) (A) | | 225 740 | 183 455 |
| Intérêts minoritaires (B) | | 12 295 | 47 325 |
| Total des Capitaux Propres (I) = (A + B) | | 238 035 | 230 780 |
| PASSIFS NON COURANTS | | | |
| Emprunts et dettes financières | 11 | 253 462 | 245 404 |
| Dépôts de garantie | 12 | 4 862 | 4 151 |
| Impôt différé passif | 13 | 11 367 | 19 330 |
| Autres passifs long terme | 14 | 2 240 | 1 606 |
| Total des passifs non courants (II) | | 271 931 | 270 491 |
| PASSIFS COURANTS | | | |
| Emprunts et dettes financières | 11 | 33 470 | 29 383 |
| Dettes fiscales et sociales | 15 | 9 505 | 4 939 |
| Dettes fournisseurs | 16 | 8 259 | 9 767 |
| Autres dettes | 17 | 10 402 | 8 437 |
| Total des passifs courants (III) | | 61 636 | 52 526 |
| Total du passif (I + II + III) | | 571 603 | 553 797 |

2.3. Etat du résultat global

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | <i>12 mois</i> 31/12/13 | <i>12 mois PF</i> 31/12/12 | <i>12 mois</i> 31/12/12 |
|--|-------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Revenus locatifs | 18 | 32 302 | 29 508 | 18 506 |
| Charges locatives refacturées | 19 | 5 669 | 4 107 | 2 792 |
| Charges sur immeubles | 19 | (6 103) | (4 874) | (3 476) |
| Autres charges sur immeubles | 20 | (189) | 74 | (128) |
| Loyers nets | | 31 679 | 28 815 | 17 694 |
| Charges externes et autres taxes | 21 | (4 088) | (3 159) | (2 163) |
| Charges de personnel | 22 | (2 412) | (45) | (45) |
| Dotations nettes aux amortissements et aux provisions | | (11) | (4) | (4) |
| Autres produits et charges d'exploitation | 21/22 | 2 070 | (218) | (209) |
| Total Charges et Produits | | (4 441) | (3 426) | (2 421) |
| Résultat Opérationnel Courant | | 27 238 | 25 389 | 15 273 |
| Autres produits et charges opérationnels | 23 | (5 805) | (82) | 3 958 |
| Variation de la juste valeur sur immeubles de placement | 24 | 2 456 | (332) | (1 899) |
| Résultat Opérationnel | | 23 889 | 24 975 | 17 332 |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 25 | 230 | 786 | 592 |
| Coût de l'endettement financier brut | 25 | (7 929) | (6 706) | (4 893) |
| Coût de l'Endettement Financier Net | 25 | (7 699) | (5 920) | (4 301) |
| Autres produits et charges financiers | 26 | 1 539 | (2 597) | (2 137) |
| Impôts sur les résultats | 27 | 2 745 | (1 491) | (1 491) |
| Résultat Net | | 20 474 | 14 967 | 9 403 |
| Intérêts minoritaires ⁽¹⁾ | | 1 179 | 689 | 1 405 |
| Résultat Net (Part du Groupe) | | 19 295 | 14 278 | 7 998 |
| Résultat par action | 28 | 2,08 ⁽²⁾ | 1,49 ⁽³⁾ | 1,40 ⁽⁴⁾ |
| Résultat dilué par action | 28 | 2,05 | 1,47 | 1,40 |
| Résultat Net | | 20 474 | 14 967 | 9 403 |
| Ecarts de conversion | | - | (105) | - |
| Variation de juste valeur des titres disponibles à la vente | | - | - | - |
| Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat | | - | (105) | - |
| Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | | - | - | - |
| Résultat Global | | 20 474 | 14 862 | 9 403 |
| Dont : - part du groupe | | 19 295 | 14 173 | 7 998 |
| - part des intérêts minoritaires | | 1 179 | 689 | 1 405 |

Notes : (1) Les intérêts minoritaires ont été calculés comme si l'offre publique mixte simplifiée initiée le 22 février 2013 avait eu lieu le 1er janvier 2013. Aux termes de cette opération, Patrimoine & Commerce détient 99,18 % de Foncière Sepric

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2013 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 26 mars 2013 (cf. Note 10)

(3) Sur la base du nombre d'actions pondéré compte tenu de l'offre publique mixte du 27 février 2013

(4) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 07 juillet 2012 et le 21 décembre 2012 (cf. Note 10)

2.4. Tableau des flux de trésorerie

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

| <i>En milliers d'euros</i> | Notes | <i>12 mois</i> 31/12/13 | <i>12 mois</i> 31/12/12 |
|---|-------|----------------------------|----------------------------|
| FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE | | | |
| Résultat net consolidé des activités poursuivies | | 20 474 | 9 403 |
| <i>Retraitement :</i> | | | |
| Dotations nettes aux Amortissements et PRC | | 16 | 4 |
| Dépréciation des écarts d'acquisition | 23 | 3 489 | 277 |
| Badwill | 23 | - | (4 267) |
| Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement | 24 | (2 456) | 1 899 |
| Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs | 22/26 | (757) | 2 016 |
| Plus ou moins-value de cession | 23 | (89) | - |
| Actualisation de la dette d'Exit tax | 26 | (57) | 175 |
| Coût de l'endettement financier net | 25 | 7 699 | 4 301 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) | 27 | (2 745) | 1 491 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt | | 25 574 | 15 299 |
| Impôts versés | | (2 093) | (2 726) |
| Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité | | (1 143) | 59 |
| Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité | | 22 338 | 12 632 |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Acquisitions d'immobilisations | | | |
| Incorporelles et corporelles | | (46 973) ⁽²⁾ | (59 142) ⁽¹⁾ |
| Financières | | - | - |
| Cessions d'immobilisations | | | |
| Incorporelles et corporelles | | 9 550 ⁽⁴⁾ | 1 900 ⁽³⁾ |
| Financières | | 1 | - |
| Variation des prêts et créances financières consentis | | 4 208 | (9 120) |
| Incidence des variations de périmètre | | - | 4 536 |
| Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement | | (33 214) | (61 826) |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | | (6 163) | (501) |
| Dividendes versés aux minoritaires | | (265) | (145) |
| Augmentation de capital | 10 | - | - |
| Augmentation / diminution des actions propres | | 13 | 17 |
| Souscriptions d'emprunts | 11 | 62 706 | 58 478 |
| Remboursements d'emprunts | 11 | (24 464) | (8 547) |
| Intérêts financiers nets versés | | (7 777) | (4 152) |
| Transactions entre actionnaires et minoritaires | | (10 023) ⁽⁶⁾ | (385) ⁽⁵⁾ |
| Autres flux liés aux opérations de financement | | (2) | - |
| Variations des comptes courants | 4/11 | (956) | (1 381) |
| Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement | | 13 069 | 43 384 |
| Variation de Trésorerie | | 2 193 | (5 810) |
| Trésorerie d'ouverture | 9 | 16 631 | 22 441 |
| Trésorerie de clôture | 9 | 18 824 | 16 631 |
| Variation de trésorerie | | 2 193 | (5 810) |

- Notes :
- (1) Principalement augmentation des constructions en cours chez Salon Invest et décaissement sur construction des immeubles Antibes Invest et Ville du Bois Invest.
 - (2) Principalement augmentation des constructions en cours chez Salon Invest, Antibes, Puymaret Invest, Fontaine Invest, Pontarlier Invest et Cherbourg Invest et décaissement sur construction des immeubles Eulalie Invest et Cherbourg Invest.
 - (3) Cession de l'immeuble Metz Invest
 - (4) Cessions des immeubles de Bordinvest, Poitiers Invest Bureaux, Saint Avold et Saint Cyr
 - (5) Acquisition de parts complémentaires de la SCI Saint-Lô Invest par Patrimoine & Commerce
 - (6) Acquisition de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric

2.5. Tableau de variation des capitaux propres

| En milliers d'euros | | | Réserves | | | Total part groupe | Intérêts minoritaires | Total Capitaux propres |
|--|----------------|---------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|
| | Capital | Primes | Réserve légale | consolidées et autres | Résultat de l'exercice | | | |
| Situation consolidée au 01/01/12 | 23 726 | 80 384 | 525 | 8 550 | 12 450 | 125 635 | 10 574 | 136 209 |
| Affectation résultat | - | - | 31 | 12 419 | (12 450) | - | - | - |
| Dividendes versés | - | (1 146) | - | (613) | - | (1 759) | (145) | (1 904) |
| Résultat de la période | - | - | - | - | 7 998 | 7 998 | 1 405 | 9 403 |
| Augmentation de capital par paiement de dividende en actions | 375 | 883 | - | - | - | 1 258 | - | 1 258 |
| Augmentation de capital par apport de titres | 44 660 | 8 531 | - | - | - | 53 191 | - | 53 191 |
| Augmentation de capital par incorporation d'une partie de prime d'apport | 73 722 | (73 722) | - | - | - | - | - | - |
| Imputations des frais liés aux apports | - | (3 140) | - | - | - | (3 140) | - | (3 140) |
| Actions propres | - | - | - | 17 | - | 17 | - | 17 |
| Plan d'actions gratuites | - | - | - | 45 | - | 45 | - | 45 |
| Variation de périmètre ⁽¹⁾ | - | - | - | 210 | - | 210 | (596) | (386) |
| Variation de périmètre (FS) | - | - | - | - | - | - | 36 087 | 36 087 |
| Situation consolidée au 31/12/12 | 142 483 | 11 790 | 556 | 20 628 | 7 998 | 183 455 | 47 325 | 230 780 |

Note : (1) Acquisition de parts complémentaires de la SCI Saint Lô Invest par Patrimoine et Commerce

| En milliers d'euros | | | Réserves | | | Total part groupe | Intérêts minoritaires | Total Capitaux propres |
|---|----------------|---------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|
| | Capital | Primes | Réserve légale | consolidées et autres | Résultat de l'exercice | | | |
| Situation consolidée au 01/01/13 | 142 483 | 11 790 | 556 | 20 628 | 7 998 | 183 455 | 47 325 | 230 780 |
| Affectation résultat | - | - | 94 | 7 904 | (7 998) | - | - | - |
| Dividendes versés | - | (4 381) | - | (1 782) | - | (6 163) | (265) | (6 428) |
| Résultat de la période | - | - | - | - | 19 295 | 19 295 | 1 179 | 20 474 |
| Augmentation de capital par apport de titres ⁽¹⁾ | 23 370 | 4 471 | - | - | - | 27 841 | - | 27 841 |
| Imputations des frais liés aux apports ⁽¹⁾ | - | (120) | - | - | - | (120) | - | (120) |
| Actions propres | - | - | - | 13 | - | 13 | - | 13 |
| Plan d'actions gratuites | - | - | - | 667 | - | 667 | - | 667 |
| Variation de périmètre ⁽¹⁾ | - | - | - | 752 | - | 752 | (35 944) | (35 192) |
| Situation consolidée au 31/12/13 | 165 853 | 11 760 | 650 | 28 182 | 19 295 | 225 740 | 12 295 | 238 035 |

Note : (1) Acquisition de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric

3. Notes annexes à l'information financière consolidée

3.1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

a. Comparabilité des comptes

Compte tenu de l'acquisition du groupe Foncière Sepric, des informations financières consolidées pro forma ont été établies à partir des données individuelles suivantes :

- (+) des états financiers consolidés annuels du groupe Patrimoine et Commerce au 31 décembre 2012,
- (+) des états financiers consolidés annuels audités du groupe Foncière Sepric au 30 juin 2012,
- (-) des états financiers consolidés semestriels audités du groupe Foncière Sepric au 31 décembre 2011,
- (+) des états financiers consolidés semestriels audités du groupe Foncière Sepric au 31 décembre 2012.

Le compte de résultat pro forma a été préparé comme si la prise de contrôle résultant de ce rapprochement :

- avait pris effet au 1er janvier 2012,
- portait sur l'intégralité des actions Foncière Sepric existantes.

Les informations financières consolidées pro forma ont été retraitées :

- des activités suisses portées par Foncière Sepric, exclues du périmètre apporté,
- du résultat et de la plus-value de cession consolidée des activités suisses,
- du goodwill relatif à l'acquisition de Foncière Sepric,
- des coûts non récurrents relatifs aux opérations de restructuration de Foncière Sepric pré-apport.

L'information financière pro forma est présentée à titre d'illustration et ne représente pas la situation financière ou les résultats effectifs du groupe Patrimoine et Commerce. Elle n'est pas non plus représentative des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du groupe Patrimoine et Commerce et n'intègre aucune conséquence des synergies attendues, ni aucun coût engagé pour la mise en œuvre de ce rapprochement ou de ces synergies.

b. Référentiel comptable

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

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 26 mars 2014, et présentés pour observations au conseil de surveillance du 27 mars 2014.

c. Normes comptables

i. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1er janvier 2013.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2013 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présentée.

- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat – impôts différés » applicable à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;
- Amendement à IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants ». Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 ;
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 ;

- IFRS 13 " Evaluation de la juste valeur ". Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliquée à compter du 1^{er} janvier 2013.

ii. Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2013.

- Amendement à IAS 27 « Etats financiers individuels » applicable au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et coentreprises ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier, 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IAS 32 « Présentation : compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » clarifie la signification de « doit posséder un droit juridique exécutoire de compensation des montants comptabilisés » et que certains systèmes de compensation globaux peuvent être considérés équivalents à un règlement sur la base du montant net. Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Partenariats » annule et remplace IAS 31 « Participation dans des coentreprises » et SIC - 13 « Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des co-entrepreneurs », la date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014. Cette nouvelle norme ne devrait pas avoir un impact significatif pour le Groupe ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendements à IAS 36 « Dépréciation d'actifs – Information sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendements d'IAS 39 et IFRS 9 : Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture. Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014.
-

Le groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

3.2. Evénements significatifs au 31 décembre 2013

a. Acquisitions des parts complémentaires du Groupe Foncière Sepric

L'événement marquant de l'exercice a été la finalisation de l'intégration de Foncière Sepric.

En effet, la Société a initié sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire.

Ainsi, la Société détient désormais 7 632 459 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 31 décembre 2013, 99,18 % du capital et 99,18 % des droits de vote.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'offre mixte principale.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune.

b. Evolution du patrimoine immobilier sur le périmètre historique

Sur le plan immobilier, le Centre Commercial Les Eléis à Cherbourg a ouvert au public le 2 mai 2013 avec un taux de commercialisation de 95%. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chausséa, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage,

La galerie commerciale du Palais des Congrès à Antibes (06) a ouvert ses portes le 9 juillet 2013. La majorité des commerces sont en exploitation. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. La partie publique du projet a été livrée à la mairie d'Antibes le 5 juillet 2013.

L'ensemble commercial de Fontaine-le-Comte (86) a été livré le 5 juillet 2013 conformément au contrat de VEFA signé en décembre 2012. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. 100% du loyer cible est garanti à travers une garantie locative de 3 ans.

L'actif de Limoges-le-Vigen a été réceptionné le 3 décembre 2013. Il s'agit d'un bâtiment indépendant à usage commercial d'une surface de 1 145 m² SHON, situé en périphérie sud de Limoges (87), au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil. Il est entièrement loué à l'enseigne Orchestra. Patrimoine & Commerce possède d'autres actifs dans cette zone. Cette opération permet donc à Patrimoine & Commerce de renforcer sa présence et de diversifier son offre commerciale dans l'agglomération de Limoges.

Les retail Park de Puymaret (19) a été livré à Patrimoine & Commerce le 31 décembre 2013. Il regroupe 14 locaux commerciaux dédiés à l'équipement de la maison d'une superficie totale de 9 600 m², 3 bâtiments indépendants, dédiés aux services et à la restauration, de 1 200 m² et un magasin Leroy Merlin. La majorité des commerces sont en exploitation parmi lesquels Go Sport, 4 Murs, Grand Litier, Mobilier de France, Tousalon, France Cuisine, Norauto, Centrakor, etc. La commercialisation des dernières cellules disponibles est en cours. La construction de deux restaurants sera réalisée en 2014 dès la signature des baux.

c. Distribution du dividende

En outre, l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a adopté la proposition de la Société de distribuer un dividende de 6 165 118 euros (soit une rémunération de 0,63 euro par action aux associés commanditaires).

d. Changement de date de clôture de Foncière Sepric

En date du 25 juin 2013, l'assemblée générale de la Société a décidé de la prorogation de la durée de l'exercice ouvert le 1er juillet 2012 jusqu'au 31 décembre 2013. La date de clôture de l'exercice social de chaque année est désormais fixée au 31 décembre et les statuts ont été modifiés en conséquence. L'exercice clos le 31 décembre 2013 a en conséquence eu une durée exceptionnelle de

18 mois. Les comptes présentés dans ce rapport financier incluent les comptes pro forma de Foncière Sepric couvrant une période de 12 mois allant du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013.

e. Restructuration juridique du pôle promotion de Foncière Sepric

Dans le but de simplifier la structure du groupe et le mode de détention des actifs, d'une part, et d'optimiser les coûts de gestion administrative et financière du groupe, diverses opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013.

Le 19 novembre 2013, la SAS Groupe Sepric a absorbé la SAS Sepric France. Cette fusion a un effet rétroactif au 1er janvier 2013.

Le 19 décembre 2013, la SARL Orion Investissement a été absorbée par la SA Foncière Sepric. Cette fusion a un effet rétroactif au 1er juillet 2012.

Le 27 décembre 2013, la SAS Groupe Sepric a absorbé les sociétés Sepric Conseil et Sepric Management. Ces fusions ont un effet rétroactif au 1er janvier 2013.

f. Adoption du statut SIIC

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a levé les options par anticipation des crédits-bails de Studio Prod, Vitrolles Invest, Chamblinvest, Pau Invest, Perrières Invest, Bordinvest et Poitiers Invest Bureaux dans le but de leur faire bénéficier du statut SIIC.

3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2013 correspond au périmètre de la consolidation du groupe Patrimoine et Commerce au 31 décembre 2012, auquel vient s'ajouter la SCI Pontarlier Invest, société créée sur la période. Par ailleurs, la SCI Metz Invest a fait l'objet d'une liquidation à fin mai 2013.

La société Studio Prod est consolidée en intégration proportionnelle car elle est contrôlée conjointement par deux associés, tous deux co-gérants et ayant le même pourcentage de contrôle. A l'inverse, Eric Duval assure seul la gérance directement ou indirectement des sociétés Dinvest (et sa filiale à 100% Arcinvest) et Istres Invest.

Les sociétés Cherbourg Invest Holding et Cherbourg Invest sont consolidées en intégration proportionnelle, Patrimoine et Commerce détenant in fine 26% de cette opération dans laquelle les règles de gouvernance soumettent l'essentiel des décisions à l'accord unanime des associés.

LISTE DES ENTITES CONSOLIDEES

| Sociétés | Siren | Méthode de consolidation | % d'intérêt 31/12/13 | % d'intérêt 31/12/12 |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SCA PATRIMOINE ET COMMERCE | 395 062 540 | Société Mère | 100,00% | 100,00% |
| SCI MELESSINVEST | 441 124 146 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI GIFINVEST 2 | 437 734 718 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| EURL P&C DEVELOPPEMENT | 498 484 781 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI BLAGNAC ALIZES | 434 178 679 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI BORDINVEST RIVE DROITE | 438 142 382 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CHAMBLINVEST | 434 517 249 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CLERMINVEST | 438 757 940 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CREUSINVEST 1 | 434 616 058 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CREUSINVEST 2 | 440 297 745 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI GAILLINVEST | 419 974 613 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI METZINVEST | 438 758 534 | Intégration Globale | - | 93,00% |
| SCI PERRIERES INVEST | 432 144 459 | Intégration Globale | 93,00% | 93,00% |
| SCI STUDIO PROD | 433 698 313 | Intégration Proportionnelle | 50,00% | 50,00% |
| SCI TOURINVEST | 434 808 630 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI MONTFERMEILINVEST | 434 810 735 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| EURL PARADIS 2 | 423 453 521 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI VITROLLES INVEST | 437 734 858 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI PAU INVEST | 443 741 533 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI POITIERS INVEST BUREAUX | 442 889 408 | Intégration Globale | 84,00% | 84,00% |
| SCI ARCINVEST | 442 215 661 | Intégration Globale | 49,90% | 49,90% |
| SCI CONFORINVEST GUADELOUPE | 479 626 319 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CONFORINVEST MARTINIQUE | 482 668 290 | Intégration Globale | 85,00% | 85,00% |
| SCI DOTH INVEST | 452 813 314 | Intégration Globale | 90,00% | 90,00% |
| SCI PARIGNE INVEST | 487 759 524 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI SAINT LO INVEST | 480 310 630 | Intégration Globale | 95,00% | 95,00% |
| SCI POITIERS INVEST COMMERCE | 444 597 462 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI ISTRES INVEST 1 | 452 989 676 | Intégration Globale | 50,00% | 50,00% |
| SARL AXIMUR | 434 833 190 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SARL DINVEST | 441 953 734 | Intégration Globale | 50,00% | 50,00% |
| SAS ANTIBES INVEST | 513 228 239 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CASTRES INVEST | 532 409 108 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI SALONINVEST | 531 769 149 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI GAUDENSINVEST | 532 085 552 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2 | 501 358 261 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI ISTRES INVEST 3 | 484 197 371 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI EULALIE INVEST | 518 004 957 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2 | 501 464 770 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CHERBOURG INVEST HOLDING | 524 848 793 | Intégration Proportionnelle | 50,00% | 50,00% |
| SCI CHERBOURG INVEST | 452 819 014 | Intégration Proportionnelle | 26,00% | 26,00% |
| SCI VILLE DU BOIS INVEST | 538 372 145 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI PUYMARET INVEST 1 | 525 137 535 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI CHÂTEAU THIERRY INVEST | 534 821 095 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI FONTAINE INVEST | 790 084 123 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI BOURGOIN INVEST | 789 027 257 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI PIERRELAYE INVEST | 789 027 299 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI WITTEN INVEST | 789 027 174 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI LIMOGES LE VIGEN 8 | 789 027 224 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI SARREGUINVEST | 752 519 355 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI VANDOEUVE INVEST | 752 631 069 | Intégration Globale | 100,00% | 100,00% |
| SCI PONTARLIER INVEST | 793 185 869 | Intégration Globale | 100,00% | - |
| SA FONCIERE SEPRIC | 399 578 087 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT | 445 384 464 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SC LES BRUYERE | 3 578 025 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |

LISTE DES ENTITES CONSOLIDEES

| Sociétés | Siren | Méthode de consolidation | % d'intérêt 31/12/13 | % d'intérêt 31/12/12 |
|---------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| SCI BELMONT | 357 802 537 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SNC DAUPHINE | 425 116 316 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SARL MOUGIN IMMOBILIER | 17 150 277 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SCI FONCIERE DE LORRAINE | 429 339 674 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SCI MASH | 424 496 123 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SNC LIMOGES LE VIGEN | 431 775 725 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SARL ORION INVESTISSEMENT | 442 946 257 | Intégration Globale | Fusionnée dans Foncière Sepric | 61,73% |
| SAS GROUPE SEPRIC | 528 665 433 | Intégration Globale | 99,18% | 61,73% |
| SAS SEPRIC France | 311 521 868 | Intégration Globale | Fusionnée dans Groupe Sepric | 61,71% |
| SAS SEPRIC CONSEIL | 413 398 355 | Intégration Globale | Fusionnée dans Groupe Sepric | 61,72% |
| SAS SEPRIC MANAGEMENT | 950 324 459 | Intégration Globale | Fusionnée dans Groupe Sepric | 61,72% |
| SNC SEPRIC REALISATION | 418 246 310 | Intégration Globale | 99,18% | 61,72% |
| SNC SHOPPING ENTREMBIERES | 349 012 617 | Intégration Globale | 99,18% | 61,72% |

Variations de périmètre intervenues entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2013

a. Acquisitions

Patrimoine & Commerce a acquis 37,45% de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric (cf. note 3.2).

b. Créations

Il a été procédé à la création de la SCI Pontarlier Invest le 23 mai 2013.

c. Liquidations

Il a été procédé à la liquidation de la SCI Metz.

d. Fusions

La SAS Sepric France a été absorbée par la SAS Groupe Sepric, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013.
La SARL Orion Investissement a été absorbée par la SA Foncière Sepric, avec effet rétroactif au 1er juillet 2012.

La SAS Sepric Conseil ainsi que la SAS Sepric Management ont été absorbées par la SAS Groupe Sepric, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013.

4. Principales méthodes comptables du groupe

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

4.1. Méthodes de consolidation

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles

d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

4.2. Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

a. Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

b. Acquisition d'actifs

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

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

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

4.3. Immeubles de placement

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

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

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

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

Le groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux ;
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

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

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

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

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

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

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du

niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Contrats de location

Les contrats de location font l'objet d'une analyse au regard de la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. À défaut, les contrats de location sont qualifiés de contrat de location simple.

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

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

4.4. Immobilisations corporelles

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

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

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

4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

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

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ces actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

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

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

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

b. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

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

c. Contrats de concession faisant l'objet de convention d'escompte

Selon l'interprétation IFRIC 12, les contrats de concession sont comptabilisés en actifs financiers opérationnels. Une société du Groupe, Antibes Invest, a cédé les créances futures garanties par la collectivité à l'établissement bancaire qui finance la partie publique du Palais des Congrès via une convention de cession-escompte. Les clauses contractuelles de cette dernière lui permettent d'atteindre les critères de décomptabilisation de l'actif financier précisés par IAS 39.

4.6. Stocks et encours

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

4.7. Clients, comptes rattachés

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

Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

4.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

Le Groupe a mis en place des plans de rémunération qui sont dénoués en instruments de capitaux propres (actions gratuites).

4.9. Paiement en actions

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

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

4.10. Emprunts et autres passifs financiers

a. Emprunts

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

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

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

b. Instruments de couverture

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

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

4.11. Impôts courants et impôts différés

a. Régime fiscal de groupe

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

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

Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable en quatre versements d'égal montant le 15 décembre de chaque année.

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

b. Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont

déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

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

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

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

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

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

4.12. Revenus

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17, le groupe conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location. Il est procédé à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

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

4.13. Autres produits et charges opérationnels

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents, tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels (ou badwill),
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision significative relative à un litige pour l'entreprise.

4.14. Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan et cessent d'être amortis à partir de leur classement dans cette catégorie.

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

5. Gestion des risques financiers

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

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

5.1. Risque de crédit

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

Le groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 10% des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2013).

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

La mise en place d'instruments de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque encouru est celui de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, le Groupe réalise ses opérations de couverture uniquement avec des établissements de crédit d'envergure nationale.

5.2. Risque de liquidité

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

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine et Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 32,1 millions d'euros dont 24,4 millions d'euros de capital. Au 31 décembre 2013, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 24,6 millions d'euros de capital.

Au 31 décembre 2013, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 19,1 millions d'euros.

5.3. Risque de marché

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

a. Risque de taux d'intérêt

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

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

RISQUE DE TAUX INTERET AU 31/12/13

| <i>En milliers d'euros</i> | Taux fixe | Taux variable | Taux variable administré | Total |
|---|-----------|---------------|--------------------------|---------|
| Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et dettes de CBI | 105 991 | 166 308 | 2 472 | 274 772 |

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 113 523 milliers d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 11.4.

Au 31 décembre 2013, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable (hors taux variable administré) non couvert est de 52 785 milliers d'euros représentant 19 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2013, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un point augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 527,9 milliers d'euros sur un an.

b. Risque de change

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

6. Segment opérationnel

Le reporting de gestion du groupe se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

7. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

7.1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

7.2. Evaluation des immeubles

Patrimoine et Commerce fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Patrimoine et Commerce a confié l'évaluation de son patrimoine à Cushman & Wakefield.

Le Groupe a retenu les taux de capitalisation moyen suivants :

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 | min. | max. |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Commerces | 7,4% | 7,3% | 6,2% | 11,4% |
| Bureaux et Activité | 8,7% | 8,5% | 6,3% | 13,6% |
| Total | 7,5% | 7,4% | 6,2% | 13,6% |

Note : (1) Retraité des actifs destinés à être cédés (Clerminvest, Gif Invest 2 et Quetigny), des immeubles en cours de construction ou des actifs mis en loyers au cours de l'exercice 2013 (Antibes, Bourgoin, Cherbourg, Fontaine-le-Comte, Istres 3 Hippo, Limoges-le-Vigen 8, Pierrelaye, Pontarlier, Puymaret et Salon-de-Provence)

7.3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

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

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

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

8.1. Note 1 : Immeubles de placement

| En milliers d'euros | Variation |
|---|----------------|
| Solde Net au 01/01/12 | 286 883 |
| Acquisitions ⁽¹⁾ | 34 848 |
| Cessions | - |
| Reclassement | - |
| Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés ⁽²⁾ | (8 210) |
| Variation de périmètre | - |
| Variation de périmètre FS | 151 260 |
| Autres mouvements | - |
| Effet juste valeur (résultat) | (1 899) |
| Solde Net au 31/12/2012 | 462 882 |

Notes : (1) Correspond principalement aux travaux réalisés sur Antibes Invest, Eulalie Invest, Cherbourg Invest et Puymaret Invest ainsi que au prix d'acquisition de Sarreguiness (3 079 milliers d'euros), Vandoeuvre Invest (1 530 milliers d'euros) et Fontaine Invest (3 688 milliers d'euros)

(2) Correspond aux immeubles des SCI Bordinvest (6 200 milliers d'euros) et SCI Poitiers Invest Bureaux (2 010 milliers d'euros)

| <i>En milliers d'euros</i> | Variation |
|---|----------------|
| Solde Net au 01/01/13 | 462 882 |
| Acquisitions ⁽¹⁾ | 41 335 |
| Cessions | (1 250) |
| Reclassement | - |
| Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés ⁽²⁾ | (4 860) |
| Variation de périmètre | - |
| Variation de périmètre FS | - |
| Autres mouvements | - |
| Effet juste valeur (résultat) | 2 456 |
| Solde Net au 31/12/13 | 500 563 |

Notes : (1) Correspond principalement aux travaux réalisés sur Salon Invest, Antibes Invest, Puymaret Invest, Cherbourg Invest, Fontaine Invest et Pontarlier Invest

(2) Correspond à l'immeuble Quetigny détenu par Mougim Immobilier (2 760 milliers d'euros) et aux immeubles des SCI Gifinvest 2 (1 200 milliers d'euros) et Clerminvest (900 milliers d'euros)

Immeubles destinés à être cédés

| <i>En milliers d'euros</i> | Variation |
|--|---------------|
| Solde Net au 01/01/12 | 12 730 |
| Acquisitions ⁽¹⁾ | 7 397 |
| Cessions ⁽²⁾ | (1 900) |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés ⁽³⁾ | 8 210 |
| Variation de périmètre | - |
| Variation de périmètre FS | - |
| Solde Net au 31/12/12 | 26 437 |

Notes : (1) Avancement des travaux de construction sur la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes dont le cadre administratif oblige un portage temporaire de l'ensemble de cet actif, qui a vocation à être cédé

(2) Cession de l'immeuble de Metz Invest

(3) Correspond aux immeubles des SCI Bordinvest (6 200 milliers d'euros) et SCI Poitiers Invest Bureaux (2 010 milliers d'euros)

| <i>En milliers d'euros</i> | Variation |
|--|---------------|
| Solde Net au 01/01/13 | 26 437 |
| Acquisitions ⁽¹⁾ | 7 825 |
| Cessions ⁽²⁾ | (8 210) |
| Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés ⁽³⁾ | 4 860 |
| Variation de périmètre | - |
| Autres mouvements ⁽⁴⁾ | (26 052) |
| Solde Net au 31/12/13 | 4 860 |

Notes : (1) Avancement des travaux de construction sur la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes

(2) Cession des immeubles des SCI Bordinvest (6 200 milliers d'euros) et SCI Poitiers Invest Bureaux (2 010 milliers d'euros)

(3) Correspond à l'immeuble Quetigny détenu par Mougim Immobilier (2 760 milliers d'euros) et aux immeubles des SCI Gifi Invest (1 200 milliers d'euros) et Clerminvest (900 milliers d'euros)

(4) Déconsolidation de la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes Invest, dont les clauses contractuelles de la convention de cession-escompte établie avec l'établissement bancaire qui finance cette partie publique permettent d'atteindre les critères définis par IAS 39

8.2. Note 2 : Ecarts d'acquisition

a. Ecart d'acquisition Patrimoine & Commerce

L'écart d'acquisition historique de Patrimoine & Commerce a été calculé par différence entre :

- (i) d'une part l'actif net des différentes sociétés apportées à Patrimoine & Commerce tels qu'il ressort des traités d'apport ;
- (ii) et d'autre part les justes valeurs des actifs et passifs identifiés au 31 décembre 2009.

Les valeurs d'apport prenaient en compte l'hypothèse d'une option de Patrimoine & Commerce pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et, en conséquence, un impôt au taux réduit à 19% pour les plus-values latentes sur certaines sociétés avait été déduit. Cette option est effective à effet du 1er juillet 2011.

Dans les comptes consolidés, en revanche, cet élément prospectif d'option pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'a pas été pris en compte dans la valorisation des actifs et passifs. En conséquence, les impôts différés passifs ont été calculés selon la réglementation et les taux d'imposition votés au 31 décembre 2009 applicables au statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes (33, 1/3 %).

L'écart d'acquisition représente donc principalement le différentiel d'impôt entre le taux retenu pour le calcul des impôts différés soit 33,1/3 % et le taux d'exit tax retenu pour la valorisation des apports. En date du 1er juillet 2011, Patrimoine & Commerce a opté pour le régime SIIC.

Les écarts d'acquisition des sociétés qui ont opté pour le régime SIIC à cette date ont été intégralement dépréciés.

Au cours de l'exercice 2013, les écarts d'acquisition relatifs aux entités ayant opté pour le régime SIIC sur la période (576 milliers d'euros) ont été intégralement dépréciés.

b. Ecart d'acquisition Groupe Sepric

Au cours du mois de décembre 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100% des titres de la SAS Groupe Sepric. L'entrée dans le périmètre s'est faite au 31 décembre 2012.

Cette acquisition a généré un écart d'acquisition de 8 013 milliers d'euros.

Il a été calculé par différence entre le prix d'acquisition des titres fixé à 1 euro, et l'actif net acquis.

Au cours de l'exercice, cet écart d'acquisition a été réajusté pour (436) milliers d'euros.

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître principalement des stocks pour 4 664 milliers d'euros et un goodwill résiduel de 2 913 milliers d'euros pour le solde, entièrement déprécié au 31 décembre 2013.

VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION

| <i>En milliers d'euros</i> | Variation |
|---|--------------|
| Solde au 01/01/12 | 1 316 |
| Acquisition (FS) ⁽¹⁾ | 8 013 |
| Cession | - |
| Dépréciation ⁽²⁾ | (277) |
| Solde Net au 31/12/12 | 9 052 |
| Au 31/12/12 | |
| Brut | 14 750 |
| Dépréciation cumulée | (5 698) |
| Valeur nette comptable au 31/12/12 | 9 052 |

Notes : (1) Correspond à l'écart d'acquisition du Groupe Sepric entré dans le périmètre Foncière Sepric au 31 décembre 2013

(2) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Metz Invest dans le cadre du passage SIIC

| <i>En milliers d'euros</i> | Variation |
|---|--------------|
| Solde au 01/01/13 | 9 052 |
| Acquisition (FS) ⁽³⁾ | (5 100) |
| Cession | - |
| Dépréciation ⁽⁴⁾ | (3 489) |
| Solde Net au 31/12/13 | 463 |
| Au 31/12/13 | |
| Brut | 9 373 |
| Dépréciation cumulée | (8 911) |
| Valeur nette comptable au 31/12/13 | 463 |

Notes : (3) Correspond d'une part, à l'ajustement de l'écart d'acquisition sur Foncière Sepric pour 436 milliers d'euros, et d'autre part, à son allocation partielle en stock pour 4 664 milliers d'euros

(4) Dépréciation de l'écart d'acquisition des entités ayant opté au régime SIIC sur 2013 (Studio Prod, Bordinvest, Poitiers Invest Bureaux, Perrières Invest, Vitrolles Invest, Chamblinvest, Pau Invest) pour 576 milliers d'euros ainsi que de l'écart d'acquisition résiduel relatif à Groupe Sepric pour 2 913 milliers d'euros

8.3. Note 3 : Actifs financiers non courants

| <i>En milliers d'euros</i> | Autres immobilisations corporelles | Immobilisations en cours | Amortissement / autres immo. | Total |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------|
| Solde Net au 01/01/12 | - | - | - | - |
| Augmentations | 2 | - | - | 2 |
| Variation de périmètre FS | 180 | 2 262 | (167) | 2 275 |
| Reclassement | - | - | - | - |
| Diminutions | - | - | - | - |
| Solde au 31/12/12 | 182 | 2 262 | (167) | 2 277 |

| <i>En milliers d'euros</i> | Autres immobilisations corporelles | Immobilisations en cours | Amortissement / autres immo. | Total |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------|
| Solde Net au 01/01/13 | 182 | 2 262 | (167) | 2 277 |
| Augmentations | 20 | - | - | 20 |
| Variation de périmètre FS | - | - | - | - |
| Reclassement | 1 | (2 262) | (1) | (2 262) |
| Diminutions | - | - | - | - |
| Amortissements | - | - | (8) | (8) |
| Solde au 31/12/13 | 203 | - | (176) | 27 |

Les immobilisations en cours ont été intégralement reclassées en stocks sur l'exercice.

8.4. Note 4 : Actifs financiers non courants

VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS PAR NATURE

| <i>En milliers d'euros</i> | Fonds de Roulement | Cautions, prêts et autres créances immobilisées | Comptes courants | Instruments financiers | Total des actifs financiers |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------|------------------------|-----------------------------|
| Solde Net au 01/01/12 | - | 147 | - | - | 147 |
| Augmentations ⁽¹⁾ | - | 4 052 | - | - | 4 052 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre FS | - | - | - | - | - |
| Reclassement | - | - | - | - | - |
| Diminutions | - | (91) | - | - | (91) |
| Remboursement | - | - | - | - | - |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | - | - | - |
| Solde au 31/12/12 | - | 4 108 | - | - | 4 108 |

Note : (1) Correspond aux dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle des programmes immobiliers

| <i>En milliers d'euros</i> | Fonds de Roulement | Cautions, prêts et autres créances immobilisées | Comptes courants | Instruments financiers | Total des actifs financiers |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------|------------------------|-----------------------------|
| Solde Net au 01/01/13 | - | 4 108 | - | - | 4 108 |
| Augmentations | - | 11 | - | - | 11 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - |
| Reclassement | - | (3 942) | - | 1 | (3 941) |
| Diminutions | - | - | - | - | - |
| Remboursement | - | - | - | - | - |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | - | 2 | 2 |
| Solde au 31/12/13 | - | 177 | - | 3 | 180 |

Les instruments financiers figurant en actifs financiers non courants sont détenus par Foncière Sepric (cf. Note 11.4 détaillant l'ensemble des instruments financiers).

8.5. Note 5 : Actifs financiers courants

VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS COURANTS PAR NATURE

| <i>En milliers d'euros</i> | Actifs financiers à la juste valeur | Cautions, prêts et autres créances immobilisées | Comptes courants | Instruments financiers | Total des actifs financiers |
|--|-------------------------------------|---|------------------|------------------------|-----------------------------|
| Solde net au 01/01/12 | - | - | 5 037 | - | 5 037 |
| Augmentations ⁽¹⁾ | - | 5 159 | 1 484 | - | 6 643 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre FS ⁽²⁾ | 117 | 84 | 108 | 1 | 310 |
| Reclassement | - | - | - | - | - |
| Diminutions | - | - | - | - | - |
| Remboursement | - | - | - | - | - |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | - | - | - |
| Solde Net au 31/12/12 | 117 | 5 243 | 6 629 | 1 | 11 990 |

Notes : (1) Correspond aux dépôts et garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle des programmes immobiliers

(2) Correspond aux titres Fructipierre évalués à la juste valeur

| <i>En milliers d'euros</i> | Actifs financiers à la juste valeur | Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées | Comptes courants | Instruments financiers | Total des actifs financiers |
|-------------------------------|-------------------------------------|---|------------------|------------------------|-----------------------------|
| Solde net au 01/01/13 | 117 | 5 243 | 6 629 | 1 | 11 990 |
| Augmentations | - | - | 2 016 | - | 2 016 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - |
| Reclassement | - | 3 942 | - | (1) | 3 941 |
| Diminutions | - | (4 219) | - | - | (4 219) |
| Remboursement | - | - | - | - | - |
| Effet juste valeur (résultat) | - | - | - | - | - |
| Solde Net au 31/12/13 | 117 | 4 966 | 8 645 | - | 13 728 |

8.6. Note 6 : Stocks et en-cours

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Brut | 10 287 | 271 |
| Provisions | - | - |
| Total Net | 10 287 | 271 |

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître des stocks relatifs aux programmes immobiliers en cours pour un total de 4 664 milliers d'euros. Cette réévaluation de stocks est ensuite annulée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. Les programmes Limoges et Pontarlier pour un coût de revient total de 9 424 milliers d'euros ont été livrés à Patrimoine & Commerce sur l'exercice et n'ont ainsi généré aucune marge.

8.7. Note 7 : Clients et comptes rattachés

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Brut | 14 276 | 12 541 |
| Provisions | (645) | (555) |
| Total Net | 13 631 | 11 986 |

Les échéances des créances clients non provisionnées sont toutes inférieures à un an.

8.8. Note 8 : Autres créances et comptes de régularisation

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|--------------|--------------|
| Avances et acomptes versés | 383 | 36 |
| Personnel et comptes rattachés | - | 10 |
| Créances fiscales et sociales | 3 301 | 2 650 |
| TVA sur immobilisations ⁽¹⁾ | 3 062 | 2 248 |
| Fournisseurs débiteurs | 256 | 146 |
| Charges constatées d'avance | 1 007 | 972 |
| Autres créances | 615 | 94 |
| Total Valeur Brute | 8 624 | 6 156 |
| Provisions sur autres créances | (10) | (6) |
| Total Net des Autres Créances | 8 614 | 6 150 |

Note : (1) Au 31 décembre 2013, elles concernent principalement Salon Invest pour 1 615 milliers d'euros, Pontarlier Invest pour 747 milliers d'euros, Le Vigen pour 372 milliers d'euros, Antibes Invest pour 151 milliers d'euros et Puymaret Invest pour 86 milliers d'euros. Au 31 décembre 2012, les créances de TVA sur immobilisations

concernaient Antibes Invest pour 1 206 milliers d'euros, Fontaine Invest pour 709 milliers d'euros, Puymaret Invest pour 230 milliers d'euros et Eulalie Invest pour 103 milliers d'euros.

8.9. Note 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|---------------|---------------|
| Valeurs mobilières de placement | 9 582 | 1 890 |
| Disponibilités | 9 536 | 16 735 |
| Trésorerie et équivalents (actifs) | 19 118 | 18 625 |
| Concours bancaires courants | (294) | (1 994) |
| Total (net actif / passif) | 18 824 | 16 631 |

8.10. Note 10 : Capital et primes liées au capital

10.1 - COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

| <i>En milliers d'euros</i> | Nombre d'actions ordinaires | Valeur nominale de l'action (€) | Montant du capital | Valeur de la prime d'émission | Total |
|---|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------|
| Solde au 31/12/11 | 5 582 649 | 4,25 | 23 726 | 80 384 | 104 110 |
| Distribution de dividendes | - | - | - | (1 146) | (1 146) |
| Augmentation du capital par paiement du dividende en actions le 07/07/2012 | 88 309 | - | 375 | 883 | 1 258 |
| Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4,25€ à 17,25€ (4 actions = 1 action) par incorporation d'une partie de la prime d'apport | - | 17,25 | 73 722 | (73 722) | - |
| Augmentation de capital par apport de titres Foncière Sépric le 21/12/2012 | 2 588 936 | - | 44 660 | 8 531 | 53 191 |
| Imputations de frais liés aux apports | - | - | - | (3 140) | (3 140) |
| Solde au 31/12/12 | 8 259 894 | 17,25 | 142 483 | 11 790 | 154 273 |
| Augmentation de capital le 26/03/2013 | 1 354 755 | - | 23 370 | 4 471 | 27 841 |
| Distribution de dividendes | - | - | - | (4 381) | (4 381) |
| Frais liés imputés sur la prime d'émission | - | - | - | (120) | (120) |
| Solde au 31/12/13 | 9 614 649 | 17,25 | 165 853 | 11 760 | 177 613 |

10.2 - ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Le 30 novembre 2012, un plan d'attribution gratuite d'actions portant sur un maximum de 120 000 actions a été octroyé aux gérants. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 30 novembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 30 novembre 2016. Ce plan est soumis à des conditions de performance (critères qualitatifs et quantitatifs) et de présence.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 1 311 milliers euros au 31 décembre 2013. Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

- juste valeur de l'action de 13,11 euros,
- nombre actions gratuites octroyées estimé à 100 000 actions

Au 31 décembre 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 667 milliers d'euros.

| <i>En nombre</i> | Actions gratuites |
|----------------------------|-------------------|
| Au 31 décembre 2012 | 80 000 |
| Octroyées | 20 000 |
| Au 31 décembre 2013 | 100 000 |

8.11. Note 11 : Emprunts et dettes financières

11.1 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES NON COURANTES - VARIATION PAR NATURE

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières non courantes |
|----------------------------|---------------------|---|-----------------------|------------------|------------------------|--|
| Solde au 01/01/12 | 30 000 | 27 971 | 70 682 | - | 1 881 | 130 534 |
| Augmentations | - | 57 798 ⁽¹⁾ | 6 148 ⁽²⁾ | - | - | 63 946 |
| Diminutions | - | - | (511) ⁽³⁾ | - | - | (511) |
| Juste valeur | - | - | - | - | 1 972 | 1 972 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre FS | - | 20 365 | 41 429 | - | 830 | 62 624 |
| Autres | - | - | - | - | - | - |
| Reclassement | - | (5 261) | (7 900) | - | - | (13 161) |
| Solde au 31/12/12 | 30 000 | 100 873 | 109 848 | - | 4 683 | 245 404 |

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements d'Antibes Invest pour un montant de 16 209 milliers d'euros, de Château-Thierry Invest pour un montant de 1 038 milliers d'euros, de Ville du Bois Invest pour un montant de 22 086 milliers d'euros, d'Eulalie Invest pour un montant de 7 200 milliers d'euros, de Gaudensinvest pour un montant de 7 908 milliers d'euros et d'Istres Invest 3 pour un montant de 602 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux financements ont été contractés par les entités créées au deuxième semestre 2012, il s'agit notamment de Vandoeuvre Invest pour un montant de 909 milliers d'euros et Sarreguinvest pour un montant de 1 845 milliers d'euros.

De plus, ce montant inclut 151 milliers d'euros d'augmentation des intérêts courus sur emprunt.

(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période.

(3) Ce montant est relatif au remboursement de la dette non courante de crédit-bail suite à la cession de l'immeuble par Metz Invest

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières non courantes |
|----------------------------|---------------------|---|------------------------|------------------|------------------------|--|
| Solde au 01/01/13 | 30 000 | 100 873 | 109 848 | - | 4 683 | 245 404 |
| Augmentations | - | 52 574 ⁽¹⁾ | 7 453 ⁽²⁾ | - | - | 60 027 |
| Diminutions | - | - | (5 644) ⁽³⁾ | - | - | (5 644) |
| Juste valeur | - | - | - | - | (1 422) | (1 422) |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - |
| Reclassement | - | (32 989) ⁽⁴⁾ | (11 914) | - | - | (44 903) |
| Solde au 31/12/13 | 30 000 | 120 458 | 99 743 | - | 3 261 | 253 462 |

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements d'Antibes Invest pour un montant de 12 450 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement de travaux (Puymaret Invest pour 5 143 milliers d'euros, Istres Invest 3 pour 800 milliers d'euros et Eulalie Invest pour 26 milliers d'euros) ou d'acquisitions (Salon Invest pour 6 487 milliers d'euros, Pontarlier Invest pour 2 852 milliers d'euros, Le Vigen Invest pour 1 327 milliers d'euros, Bourgoin Invest pour 916 milliers d'euros et Pierrelaye Invest pour 903 milliers d'euros). Des emprunts ont également été souscrits dans le cadre de refinancements de projets existants (Patrimoine et Commerce pour 8 500 milliers d'euros, Chamblinvest pour 3 542 milliers d'euros, Beynost Développement pour 2 068 milliers d'euros, Pau Invest pour 1 489 milliers d'euros et Studio Prod pour 744 milliers d'euros).

(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond d'une part, aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période et d'autre part, à la souscription d'un nouveau contrat de crédit-bail par la SCI Fontaine Invest suite à une opération de lease back.

(3) Ce montant est relatif d'une part, au remboursement de la dette non courante de crédit-bail suite à la cession de l'immeuble Saint Cyr et d'autre part, au remboursement des dettes non courantes de crédit-bail suite aux levées

d'options anticipées dans le cadre du passage SIIC des SCI Bordinvest, Chamblinvest, Perrières Invest, Vitrolles Invest, Pau Invest et Poitiers Invest Bureaux.

(4) Ce montant inclut 24 556 milliers d'euros liés à la déconsolidation de la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes Invest

11.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTES - VARIATION PAR NATURE

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Concours bancaires courants | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières courantes |
|----------------------------|------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| Solde au 01/01/12 | 368 | 1 031 | 7 027 | 555 | 6 076 | - | 15 057 |
| Augmentations | - | 825 ⁽¹⁾ | - | - | 104 | - | 929 |
| Diminutions | - | (1 007) | (7 027) ⁽²⁾ | - | - | - | (8 034) |
| Juste valeur | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre FS | - | 1 738 | 3 722 | 1 803 | 1 371 ⁽³⁾ | - | 8 634 |
| Autres | - | - | - | (364) | - | - | (364) |
| Reclassement | - | 5 261 | 7 900 | - | - | - | 13 161 |
| Solde au 31/12/12 | 368 | 7 848 | 11 622 | 1 994 | 7 551 | - | 29 383 |

- Notes : (1) Ce montant inclut un déblocage de crédit relais de TVA chez Antibes Invest pour 746 milliers d'euros.
(2) Ce montant inclut 106 milliers d'euros relatifs au remboursement de la dette de crédit-bail courante suite à la cession de l'immeuble par Metz Invest
(3) Il s'agit principalement du compte courant avec Pentagone Holding pour 1 300 milliers d'euros

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Concours bancaires courants | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières courantes |
|----------------------------|------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| Solde au 01/01/13 | 368 | 7 848 | 11 622 | 1 994 | 7 551 | - | 29 383 |
| Augmentations | 9 | 3 246 ⁽¹⁾ | - | - | 1 060 | - | 4 315 |
| Diminutions | - | (6 442) | (12 744) ⁽²⁾ | - | - | - | (19 186) |
| Juste valeur | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | (4) | - | (4) |
| Autres | - | 1 813 | - | (1 700) | - | - | 113 |
| Reclassement | - | 6 937 ⁽³⁾ | 11 914 | - | - | - | 18 851 |
| Solde au 31/12/13 | 377 | 13 401 | 10 792 | 294 | 8 607 | - | 33 470 |

- Notes : (1) Ce montant inclut des déblocages de crédit relais de TVA chez Salon Invest pour 1 379 milliers d'euros, Pontarlier Invest pour 600 milliers d'euros, Puymaret Invest pour 200 milliers d'euros et Le Vigen Invest pour 200 milliers d'euros. Par ailleurs, ce montant inclut également le reclassement du crédit promoteur de Sepric Réalisations d'un montant de 585 milliers d'euros, auparavant classé en concours bancaires courants.
(2) Ce montant inclut d'une part, le remboursement de la dette courante de crédit-bail suite à la cession de l'immeuble Saint Cyr et d'autre part, le remboursement des dettes courantes de crédit-bail suite aux levées d'options anticipées dans le cadre du passage SIIC des SCI Bordinvest, Chamblinvest, Perrières Invest, Vitrolles Invest, Pau Invest, Poitiers Invest Bureaux et Studio Prod
(3) Ce montant inclut (1 496) milliers d'euros liés à la déconsolidation de la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes Invest

11.3 - TOTAL EMPRUNT ET DETTES FINANCIERES (COURANT ET NON COURANT)

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Concours bancaires courants | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières |
|----------------------------|------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Solde au 01/01/12 | 30 368 | 29 002 | 77 709 | 555 | 6 076 | 1 881 | 145 591 |
| Augmentations | - | 58 623 | 6 148 | - | 104 | - | 64 875 |
| Diminutions | - | (1 007) | (7 538) | - | - | - | (8 545) |
| Juste valeur | - | - | - | - | - | 1 972 | 1 972 |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre FS | - | 22 103 | 45 151 | 1 803 | 1 371 | 830 | 71 258 |
| Autres | - | - | - | (364) | - | - | (364) |
| Reclassement | - | - | - | - | - | - | - |
| Solde au 31/12/12 | 30 368 | 108 721 | 121 470 | 1 994 | 7 551 | 4 683 | 274 787 |

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit | Dettes de crédit-bail | Concours bancaires courants | Comptes courants | Instruments financiers | Total dettes financières |
|----------------------------|---------------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|
| Solde au 01/01/13 | 30 368 | 108 721 | 121 470 | 1 994 | 7 551 | 4 683 | 274 787 |
| Augmentations | 9 | 55 820 | 7 453 | - | 1 060 | - | 64 342 |
| Diminutions | - | (6 442) | (18 388) | - | - | - | (24 830) |
| Juste valeur | - | - | - | - | - | (1 422) | (1 422) |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | (4) | - | (4) |
| Variation de périmètre FS | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | 1 813 | - | (1 700) | - | - | 113 |
| Reclassement | - | (26 052) | - | - | - | - | (26 052) |
| Solde au 31/12/13 | 30 377 | 133 859 | 110 535 | 294 | 8 607 | 3 261 | 286 933 |

| <i>En milliers d'euros</i> | Date de souscription | Date d'effet | Date d'échéance | Montant total couvert | Montant couvert au 31/12/13 | CRD au 31/12/13 | Taux de référence | J.V. ⁽¹⁾ 31/12/13 | J.V. ⁽¹⁾ 31/12/12 |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Collar à barrières | 28/09/06 | 29/09/06 | 30/09/16 | 2 992 | 2 992 | 2 992 | E3M | (208) | (323) |
| Collar à barrières | 02/08/06 | 02/01/07 | 02/01/17 | 3 838 | 3 838 | 4 029 | E3M | (352) | (505) |
| SWAP corridor | 10/08/07 | 05/10/07 | 05/10/17 | 2 505 | 2 354 | 2 354 | E3M | (63) | (396) |
| SWAP | 01/07/11 | 02/07/16 | 01/07/16 | 10 276 | 10 276 | 10 276 | E3M | (641) | (943) |
| SWAP | 28/06/12 | 28/06/12 | 28/06/19 | 21 119 | 20 704 | 20 704 | E3M | (342) | (807) |
| FLOOR | 17/01/12 | 17/01/12 | 30/12/16 | - | - | - | E3M | (42) | (80) |
| SWAP | 17/01/12 | 17/01/12 | 30/12/16 | 4 248 | 4 248 | 4 964 | E3M | (93) | (157) |
| SWAP | 04/06/12 | 15/03/13 ⁽²⁾ | 15/03/21 | 6 500 | 6 500 | 7 454 | E3M | 4 | (203) |
| SWAP | 04/06/12 | 15/03/13 ⁽²⁾ | 15/03/21 | 7 658 | 7 658 | 8 782 | E3M | (28) | (306) |
| SWAP | 06/07/12 | 15/03/13 ⁽²⁾ | 15/03/21 | 3 120 | 3 120 | 3 578 | E3M | (25) | (133) |
| SWAP | 26/07/13 | 26/07/13 | 26/07/16 | 750 | 683 | 683 | E3M | (2) | - |
| SWAP | 01/10/13 | 01/10/13 | 29/09/23 | 11 150 | 11 150 | 20 395 | E3M | (925) | - |
| Tunnel | 03/08/11 | 05/08/11 | 05/08/16 | 10 000 | 10 000 | - | E3M | (294) | (435) |
| Swap | 16/01/12 | 30/03/12 | 31/03/17 | 10 000 | 10 000 | - | E3M | (250) | (395) |
| CAP | 14/04/11 | 05/07/11 | 05/07/16 | 10 000 | 10 000 | - | E3M | 1 | 1 |
| CAP | 21/02/11 | 04/04/11 | 04/04/16 | 10 000 | 10 000 | - | E3M | 2 | 0,3 |
| Total | | | | 114 156 | 113 523 | 143 264 | | (3 258) | (4 682) |

Note : (1) J.V. Juste Valeur

(2) La couverture de Cherbourg Invest est effective depuis le 15 mars 2013, pour un montant notionnel total en quote-part de 17 420 milliers d'euros.

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

La variation de juste valeur entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013 se traduit par un produit de 1 424 milliers d'euros, enregistré au compte de résultat.

11.5 - HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Le tableau suivant indique la valeur au bilan des actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon les catégories définies par IFRS 13 (Note 4.3).

Au 31/12/12

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | Niveau 1 : cours cotés | Niveau 2 : paramètres observables | Niveau 3 : paramètres non observables | Total |
|---|------|---------------------------|---|---|--------------|
| Instruments dérivés actifs | 4 | - | - | - | - |
| Total actifs financiers non courants | | - | - | - | - |
| Titres de participation (Fructipierre) | 5 | - | 117 | - | 117 |
| Instruments dérivés actifs | 5 | - | 1 | - | 1 |
| Equivalents de trésorerie | 9 | - | 1890 | - | 1890 |
| Total actifs financiers courants | | - | 2 008 | - | 2 008 |
| Total Actif | | - | 2 008 | - | 2 008 |
| Instruments dérivés passifs | 11.1 | - | 4683 | - | 4683 |
| Total passifs non courants | | - | 4 683 | - | 4 683 |
| Instruments dérivés passifs | 11.2 | - | - | - | - |
| Total passifs courants | | - | - | - | - |
| Total Passif | | - | 4 683 | - | 4 683 |

Au 31/12/13

| <i>En milliers d'euros</i> | Note | Niveau 1 : cours cotés | Niveau 2 : paramètres observables | Niveau 3 : paramètres non observables | Total |
|---|------|---------------------------|---|---|--------------|
| Instruments dérivés actifs | 4 | - | 3 | - | 3 |
| Total actifs financiers non courants | | - | 3 | - | 3 |
| Titres de participation (Fructipierre) | 5 | - | 117 | - | 117 |
| Instruments dérivés actifs | 5 | - | - | - | - |
| Equivalents de trésorerie | 9 | - | 9582 | - | 9582 |
| Total actifs financiers courants | | - | 9 699 | - | 9 699 |
| Total Actif | | - | 9 702 | - | 9 702 |
| Instruments dérivés passifs | 11.1 | - | 3261 | - | 3261 |
| Total passifs non courants | | - | 3 261 | - | 3 261 |
| Instruments dérivés passifs | 11.2 | - | - | - | - |
| Total passifs courants | | - | - | - | - |
| Total Passif | | - | 3 261 | - | 3 261 |

11.6 - ECHEANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES ET DES DETTES DE CREDIT-BAIL

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/12 |
|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Entre 0 et 1 an | 24 569 | Entre 0 et 1 an | 19 838 |
| Entre 1 et 5 ans | 82 947 | Entre 1 et 5 ans | 95 180 |
| A plus de 5 ans | 167 255 | A plus de 5 ans | 145 541 |
| Total | 274 771 | Total | 260 559 |
| dont | | dont | |
| 31/12/14 | 24 569 | 31/12/13 | 19 838 |
| 31/12/15 | 19 639 | 31/12/14 | 21 882 |
| 31/12/16 | 20 958 | 31/12/15 | 24 388 |
| 31/12/17 | 20 699 | 31/12/16 | 24 715 |
| 31/12/18 | 21 651 | 31/12/17 | 24 195 |
| après le 31/12/18 | 167 255 | après le 31/12/17 | 145 541 |
| Total | 274 771 | Total | 260 559 |

11.7 - ENDETTEMENT NET

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---|----------------|----------------|
| Emprunts obligataires | 30 000 | 30 000 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 133 497 | 108 273 |
| Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur | 110 535 | 121 470 |
| Intérêts courus sur emprunts | 739 | 816 |
| Instruments de couverture | 3 261 | 4 683 |
| Découverts bancaires | 294 | 1 994 |
| Comptes courants passifs financiers | 8 607 | 7 551 |
| Total des Dettes Financières | 286 933 | 274 787 |
| Trésorerie active | 19 118 | 18 625 |
| Instruments financiers actifs | 3 | 1 |
| Comptes courants actifs financiers | 8 645 | 6 629 |
| Total de l'Endettement Net | 259 167 | 249 532 |

8.12. Note 12 : Dépôts de garantie

| <i>En milliers d'euros</i> | Total |
|------------------------------|--------------|
| Situation au 01/01/12 | 2 606 |
| Augmentations | 510 |
| Diminutions | (26) |
| Reclassement | - |
| Variation de périmètre | - |
| Variation de périmètre FS | 1 061 |
| Solde au 31/12/12 | 4 151 |

| <i>En milliers d'euros</i> | Total |
|------------------------------|--------------|
| Situation au 01/01/13 | 4 151 |
| Augmentations | 794 |
| Diminutions | (83) |
| Reclassement | - |
| Variation de périmètre | - |
| Variation de périmètre FS | - |
| Solde au 31/12/13 | 4 862 |

8.13. Note 13 : Impôts différés

| <i>En milliers d'euros</i> | 01/01/12 | Résultat | Variation de périmètre | 31/12/12 |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|------------------------|-----------------|
| Immeubles de placement et crédit-bail | (17 860) | (980) | - | (18 840) |
| Instruments financiers | 146 | (14) | - | 132 |
| Autres retraitements | (28) | 5 | (599) | (622) |
| Total des Impôts Différés Nets | (17 742) | (989) | (599) | (19 330) |
| Dont : | | | | |
| Impôts différés passifs | (17 742) | (989) | (599) | (19 330) |
| Impôts différés actifs | - | - | - | - |

Les déficits reportables activés relatifs à la société Patrimoine et Commerce et valorisés au taux de 19% ont été repris suite à l'option pour le régime Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) en date du 1er juillet 2011.

Les impôts différés passifs repris dans le compte de résultat correspondent à la différence entre l'impôt calculé à 33,1/30% et 19% taux d'impôt applicable pour les sociétés qui ont opté pour le régime SIIC.

| En milliers d'euros | Variation de | | | |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|-----------|-----------------|
| | 01/01/13 | Résultat | périmètre | 31/12/13 |
| Déficits reportables activés | - | - | 1 555 | 1 555 |
| Immeubles de placement et crédit-bail | (18 840) | 7 466 | - | (11 374) |
| Instruments financiers | 132 | (111) | - | 21 |
| Marges en stocks | - | 116 | (1 555) | (1 439) |
| Autres retraitements | (622) | 608 | - | (14) |
| Total des Impôts Différés Nets | (19 330) | 8 079 | - | (11 251) |
| Dont : | | | | |
| Impôts différés passifs | (19 330) | 7 963 | | (11 367) |
| Impôts différés actifs | - | 116 | | 116 |

8.14. Note 14 : Autres passifs long terme

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Produits constatés d'avance | 18 | 30 |
| Provisions pour retraites | 78 | 73 |
| Exit tax (part > 1 an) ⁽¹⁾ | 2 144 | 1 503 |
| Total | 2 240 | 1 606 |

Note : (1) L'exit tax liée au passage au régime SIIC est à payer sur 4 ans en parts égales, avec une échéance le 15 décembre de chaque année. Le montant au 31 décembre 2013 correspond à la part non courante de l'exit tax des entités ayant opté au régime SIIC au cours de l'exercice

8.15. Note 15 : Dettes fiscales et sociales

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Dettes sociales | 477 | 684 |
| Impôts sur les bénéfices | 1 389 | 38 |
| Exit Tax (part < 1 an) ⁽¹⁾ | 2 934 | 1 783 |
| Autres dettes fiscales | 4 705 | 2 434 |
| Total | 9 505 | 4 939 |

Note : (1) Ce montant correspond d'une part, à la dernière échéance d'exit tax exigible au 15 décembre 2014 des entités ayant opté au régime SIIC antérieurement, et d'autre part à la première échéance d'exit tax exigible au 15 décembre 2014 des entités ayant opté au régime SIIC au cours de l'exercice

8.16. Note 16 : Dettes fournisseurs

| En milliers d'euros | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|--------------|--------------|
| Dettes fournisseurs | 6 351 | 8 974 |
| Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾ | 1 908 | 793 |
| Total | 8 259 | 9 767 |

Notes : (1) Au 31 décembre 2013, les dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles concernent principalement Antibes pour 921 milliers d'euros, Pontarlier Invest pour 140 milliers d'euros, Chamblinvest pour 121 milliers d'euros, Istres Invest 3 pour 120 milliers d'euros, Perrières Invest pour 115 milliers d'euros, Vitrolles Invest pour 92 milliers d'euros, Puymaret Invest pour 86 milliers d'euros et Eulalie Invest pour 82 milliers d'euros.. Au 31 décembre 2012, les dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles concernaient principalement Eulalie Invest pour 507 milliers d'euros, Cherbourg Invest pour 204 milliers d'euros et Conforinvest Guadeloupe pour 73 milliers d'euros.

8.17.Note 17 : Autres dettes

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Avances et acomptes reçus | - | 891 |
| Clients créditeurs | 653 | 656 |
| Autres dettes d'exploitation | 189 | 1 071 |
| Autres dettes hors exploitation | 42 | 42 |
| Produits constatés d'avance | 9 518 | 5 777 |
| Total | 10 402 | 8 437 |

Rappel pour les notes au compte de résultat consolidé :

Comme indiqué en introduction à la présente information financière annuelle consolidée, sont présentées dans les notes suivantes :

- une information financière consolidée statutaire pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013 ;
- une information financière consolidée pro forma Patrimoine et Commerce incluant le groupe Foncière Sepric sur 12 mois pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 ;
- une information financière consolidée statutaire pour la période du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2012.

8.18.Note 18 : Revenus locatifs

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

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Loyers | 31 713 | 29 159 | 18 157 |
| Garantie locative | 225 | 331 | 331 |
| Droits d'entrée | 178 | 71 | 71 |
| Franchises | (7) | (53) | (53) |
| Honoraires de syndic | 193 | - | - |
| Total | 32 302 | 29 508 | 18 506 |

8.19.Note 19 : Charges locatives

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|
| Charges sur Immeubles par Nature | | | |
| Assurances | (240) | (198) | (159) |
| Charges locatives ⁽¹⁾ | (1 849) | (959) | (871) |
| Honoraires de gestion locative | (1 085) | (1 211) | (934) |
| Impôts et taxes | (2 929) | (2 506) | (1 512) |
| Total des Charges Sur Immeubles | (6 103) | (4 874) | (3 476) |
| Refacturations | 5 669 | 4 107 | 2 792 |
| Charges et Taxes Non Récupérées | (434) | (767) | (684) |

Note : (1) Ces montants incluent les charges locatives mais aussi les charges d'entretien

8.20.Note 20 : Autres charges sur immeubles

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|
| Pertes sur créances irrécouvrables | (218) | (97) | (63) |
| Dotations provisions clients | (380) | (324) | (183) |
| Reprises provisions clients | 290 | 100 | 66 |
| Produits et charges de gestion courante | 119 | 395 | 52 |
| Autres Charges Sur Immeubles | (189) | 74 | (128) |

8.21.Note 21 : Charges externes

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Honoraires comptables | (311) | (224) | (224) |
| Honoraires juridiques | (310) | (65) | (47) |
| Honoraires divers ⁽¹⁾ | (2 014) | (2 060) | (1 323) |
| Services bancaires | (176) | (238) | (212) |
| Rémunération de la gérance | (177) | (140) | (140) |
| Autres charges | (889) | (342) | (168) |
| Impôts et taxes | (211) | (90) | (49) |
| Total | (4 088) | (3 159) | (2 163) |

Notes : (1) Au 31 décembre 2013, les honoraires divers incluent 1 273 milliers d'euros d'honoraires Seefar liés à des prestations d'assistance et de conseil. Au 31 décembre 2012, les honoraires divers incluaient 808 milliers d'euros d'honoraires Imfined liés à des prestations d'assistance et de conseil.

Les autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à 2 070 milliers d'euros et sont constitués principalement des refacturations internes des honoraires de promotion pour 2 024 milliers d'euros et des jetons de présence versés pour un montant de (175) milliers d'euros (contre (211) milliers d'euros au 31 décembre 2012). Les honoraires de promotion refacturés sont composés essentiellement de charges de personnel et de charges externes.

8.22.Note 22 : Charges de personnel

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Rémunération du personnel | (1 244) | (45) | (45) |
| Rémunération en actions | (667) | - | - |
| Charges de sécurité sociale | (502) | - | - |
| Autres charges de personnel | 1 | - | - |
| Total | (2 412) | (45) | (45) |

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2013 est de 11 salariés, dont 9 au sein de la société Groupe Sepric et 2 au sein de Patrimoine & Commerce.

8.23.Note 23 : Autres produits et charges opérationnels

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|---|---------------------|------------------------|---------------------|
| Résultat sur cession des participations | (1) | (395) | - |
| Résultat sur cession d'immobilisations | 90 | - | - |
| Dépréciation des écarts d'acquisition ⁽¹⁾ | (3 489) | (277) | (277) |
| Produits sur écart d'acquisition ⁽²⁾ | - | - | 4 267 |
| Coût de levée d'option anticipée ⁽³⁾ | (918) | (42) | (42) |
| Autres produits et charges opérationnels ⁽⁴⁾ | (1 487) | 632 | 10 |
| Total | (5 805) | (82) | 3 958 |

Notes : (1) Au 31 décembre 2013, les sociétés Studio Prod, Bordinvest, Poitiers Invest Bureaux, Perrières Invest, Vitrolles Invest, Chamblinvest et Pau Invest ont opté pour le régime SIIC ce qui a donné lieu à une dépréciation de leur écart d'acquisition de 576 milliers d'euros. Par ailleurs, l'écart d'acquisition résiduel de Groupe Sepric a été intégralement déprécié pour un montant de 2 913 milliers d'euros. Au 31 décembre 2012, la SCI Metz Invest a opté pour le régime SIIC ce qui a donné lieu à une dépréciation de son écart d'acquisition de 277 milliers d'euros.

(2) Ce montant correspond au produit sur l'écart d'acquisition du groupe Foncière Sepric

(3) Ce montant correspond aux frais de levée d'option anticipée des crédits-bails

(4) Ce montant inclut notamment des charges exceptionnelles d'un montant de 1 500 milliers d'euros liées à l'intégration de Groupe Sepric au sein de Foncière Sepric

8.24.Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Immeubles de placement | 2 456 | (332) | (1 899) |
| Total | 2 456 | (332) | (1 899) |

8.25.Note 25 : Coût de l'endettement financier net

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Total des Produits de Trésorerie et Equivalents | 230 | 786 | 592 |
| - Intérêts sur opérations de financement | (9 134) | (7 766) | (5 900) |
| - Produits financiers | 1 224 | 1 117 | 1 063 |
| - Intérêts en comptes courants | (18) | (54) | (54) |
| - Agios | (1) | (3) | (2) |
| Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut | (7 929) | (6 706) | (4 893) |
| Total Endettement Financier Net | (7 699) | (5 920) | (4 301) |

8.26.Note 26 : Autres produits et charges financiers

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Variation de la valeur de marché des instruments dérivés | 1 424 | (2 863) | (1 972) |
| Autres produits financiers | 63 | 643 | 10 |
| Actualisation de la dette d'Exit Tax | 57 | (175) | (175) |
| Dotation aux provisions sur actifs financiers | (5) | - | - |
| Autres charges financières | - | (202) | - |
| Total | 1 539 | (2 597) | (2 137) |

8.27. Note 27 : Impôts sur les résultats

27.1 - VENTILATION ENTRE IMPOTS DIFFERES ET IMPOTS EXIGIBLES AU COMPTE DE RESULTAT

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois 31/12/12 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Impôts exigibles (courants) | (5 334) | (502) |
| Impôts différés | 8 079 | (989) |
| Total | 2 745 | (1 491) |

Au 31 décembre 2013, la charge d'impôt courant inclut un montant d'Exit Tax de 3 634 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, ce montant d'Exit Tax s'élevait à 179 milliers d'euros.

27.2 - RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPOT THEORIQUE ET LA CHARGE D'IMPOT REELLE

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois 31/12/12 |
|---|---------------------|---------------------|
| Résultat net des entreprises intégrées | 20 474 | 9 403 |
| Impôt sur les résultats | 2 745 | (1 491) |
| Résultat avant impôt des entreprises intégrées | 17 729 | 10 894 |
| Charge d'Impôt Théorique à 33,33% | (5 909) | (3 631) |
| Charges non déductibles et produits non imposables | (346) | (215) |
| Impact des minoritaires sur sociétés transparentes | (139) | (55) |
| Reports déficitaires créés non activés | 405 | 74 |
| Reports déficitaires utilisés sur l'exercice | - | - |
| Mali de fusion | (678) | - |
| Exit Tax liée au passage SIIC | 3 634 | 179 |
| Résultat exonéré des sociétés bénéficiant du régime SIIC | (6 219) | (798) |
| Impact lié aux sociétés ayant opté au régime SIIC en 2013 | (6 496) | - |
| Produits sur écarts d'acquisition | - | (1 422) |
| Dépréciation des écarts d'acquisition | 1 163 | 92 |
| Autres | 23 | 5 |
| Charge d'Impôt Réel | 2 744 | (1 491) |

8.28. Note 28 : Résultat par action

a. Résultat de base

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

NOTE 28.1 : RESULTAT DE BASE PAR ACTION

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société | 19 295 | 14 278 | 7 998 |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 9 297 524 | 9 605 636 | 5 692 718 |
| Résultat de base par action (€ par action) | 2,08 ⁽³⁾ | 1,49 ⁽²⁾ | 1,40 ⁽¹⁾ |

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 07 juillet 2012 et le 21 décembre 2012 (cf. Note 10)

(2) Sur la base du nombre d'actions compte tenu de l'offre publique mixte du 30 janvier 2013

(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2013 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 26 mars 2013 (cf. Note 10)

b. Résultat dilué

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

NOTE 28.2 : RESULTAT DILUE PAR ACTION

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois PF 31/12/12 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|
| Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société | 19 295 | 14 278 | 7 998 |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 9 392 934 | 9 685 636 | 5 699 713 |
| Résultat de base par action (€ par action) | 2,05 | 1,47 | 1,40 |

Le nombre d'actions au 31 décembre 2013 pouvant donner accès au capital est le suivant :

| <i>En nombre</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois 31/12/12 |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| Actions | 9 614 649 | 8 259 894 |
| Actions gratuites | 100 000 | 80 000 |
| Actions propres | (8 119) | (9 013) |
| Total | 9 706 530 | 8 330 881 |

8.29. Note 29 : Engagements hors-bilan

a. Garanties données

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

29.1 - HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DU PRETEUR DE DENIER

| <i>En milliers d'euros</i> | | Hypothèques | | | PPD ⁽¹⁾ | | | TOTAL | CRD ⁽²⁾ au 31/12/13 | CRD ⁽²⁾ au 31/12/12 |
|----------------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Sociétés | Créanciers | Principal | Accessoires | Sous-total | Principal | Accessoires | Sous-total | | | |
| SCI Blagnac Alizés | CIC | | | | | | | | | 349 |
| SCI Gifinvest 2 | Caisse d'Epargne | 262 | 52 | 314 | 258 | 52 | 310 | 624 | 207 | 246 |
| Istres Invest 3 | SMC | 4 620 | 924 | 5 544 | - | - | - | 5 544 | 4 279 | 4 552 |
| Istres Invest 3 | SMC | 800 | - | 800 | - | - | - | 800 | 700 | |
| Antibes Invest | Oséo / BPI | 25 360 | - | 25 360 | - | - | - | 25 360 | 7 199 | |
| Antibes Invest | Société Générale | | | | | | | - | | 35 202 |
| Château Thierry | CA Nord Est | n.a | n.a | 1 053 | - | - | - | 1 053 | 965 | 1 016 |
| Sainte Eulalie | Caisse d'Epargne | - | - | - | 7 405 | - | 7 405 | 7 405 | 7 317 | |
| Sarreguemines | Caisse d'Epargne | 1 860 | 372 | 2 232 | - | - | - | 2 232 | 1 769 | 1 860 |
| Vandoeuvre | Caisse d'Epargne | | | | | | | - | | 925 |
| Puymaret | Crédit Agricole | n.a | n.a | 5 450 | - | - | - | 5 450 | 5 173 | - |
| Puymaret | Banque Populaire | n.a | n.a | 5 450 | - | - | - | 5 450 | 5 094 | - |
| Bourgoin | Caisse d'Epargne | - | - | - | 930 | - | 930 | 930 | 917 | |
| Chamblininvest | CA Brie Picaride | 887 | - | 887 | 2 713 | - | 2 713 | 3 600 | 3 600 | |
| Gaudens | Oséo / BPI | 4 015 | - | 4 015 | - | - | - | 4 015 | 3 769 | |
| Gaudens | Oséo / BPI | 4 015 | - | 4 015 | - | - | - | 4 015 | 3 716 | |
| Pau | Caisse d'Epargne | 679 | - | 679 | 821 | - | 821 | 1 500 | 1 500 | |
| Pontarlier | BPI | 1 171 | 176 | 1 346 | 483 | - | 483 | 1 829 | 2 887 | |
| Le Vigen | Caisse d'Epargne | 951 | 190 | 1 141 | 379 | 76 | 455 | 1 596 | 1 330 | |
| Foncière Sépric | Société Générale | - | - | - | n.a | n.a | 740 | 740 | 204 | |
| Foncière Sépric | Société Générale | - | - | - | n.a | n.a | 1 450 | 1 450 | 733 | |
| Foncière Sépric | BPLC | - | - | - | n.a | n.a | 890 | 890 | 197 | |
| Foncière Sépric | Oséo / BPI | n.a | n.a | 2 200 | - | - | - | 2 200 | 1 958 | |
| Foncière Sépric | BPLC | - | - | - | n.a | n.a | 579 | 579 | 128 | |
| Foncière Sépric | Oséo / BPI | n.a | n.a | 4 000 | - | - | - | 4 000 | 4 647 | |
| Beynost Développement | CIC | 2 100 | 315 | 2 415 | - | - | - | 2 415 | 2 012 | |
| Limoges le Vigen | BPLC | 2 480 | 372 | 2 852 | - | - | - | 2 852 | 1 816 | |
| Mougin Immobilier | Caisse d'Epargne | 934 | n.a | 934 | n.a | n.a | 1 466 | 2 400 | 1 815 | |
| Mash | Caisse d'Epargne | - | - | - | 2 432 | 486 | 2 918 | 2 918 | 2 300 | |
| Mash | Caisse d'Epargne | - | - | - | 2 568 | 514 | 3 082 | 3 082 | 2 428 | |
| Total | | 50 134 | 2 401 | 70 688 | 17 989 | 1 127 | 24 241 | 94 929 | 68 660 | 44 151 |

Notes : (1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier

(2) CRD : Capital Restant Dû

29.2 - CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL DU GROUPE

| <i>En milliers d'euros</i> | Nb de sociétés concernées | CRD au 31/12/13 | Nb de sociétés concernées | CRD au 31/12/12 |
|---|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| Cession de loyers / dailly | 20 | 130 912 | 18 | 135 232 |
| Délégations des loyers de sous-location | 6 | 28 247 | 14 | 36 660 |
| Nantissement du CBI | 15 | 130 280 | 17 | 86 519 |

b. Droit de préférence et options d'achats accordées aux locataires

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

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

La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2017.

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

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

c. Garanties reçues

29.3 - CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

| <i>En milliers d'euros</i> | Nb de baux concernés | Loyers 2013 annualisés | Nb de baux concernés | Loyers 2012 annualisés |
|----------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Cautions locatives | 90 | 12 956 | 75 | 10 551 |

Dans le cadre de certains baux (90), certaines des sociétés consolidées ont obtenu une caution bancaire en remplacement d'un dépôt de garantie. Ces baux représentent des loyers annualisés de 12 956 milliers d'euros.

29.4 - AUTRES GARANTIES BENEFICIAINT AUX SOCIETES DU GROUPE

| <i>En milliers d'euros</i> | Nb de contrats concernés | CRD au 31/12/13 | Nb de contrats concernés | CRD au 31/12/12 |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| Cautionnement / Garantie sur CBI | 11 | 23 208 | 16 | 31 402 |
| Cautionnement / Garantie sur Emprunt | 5 | 7 356 | 5 | 19 829 |
| Total | 16 | 30 564 | 21 | 51 231 |

Au 31 décembre 2013, 16 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie. La plupart des cautionnements ont été accordés aux créanciers par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associés directement au capital des sociétés titulaires des contrats de crédit-bail. La reprise des engagements de ces cautions par Patrimoine & Commerce est en cours de réalisation (actes notariés).

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 30 564 milliers d'euros au 31 décembre 2013 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

d. Autres engagements reçus bénéficiant aux sociétés du Groupe

Engagements reçus dans le cadre de l'opération de Beynost

Foncière Sepric a acquis les parts des SNC Beynost 2 Beynost Développement en décembre 2011. Les anciens associés ont consenti une garantie d'actif et de passif jusqu'au 31/12/2014 (Mr Robbe est Président de la SAS BMR HOLDING, Mr Vergely est Président de la SAS Pentagone Holding, Mr Ferrand est gérant de la SARL FMP, Mr Simon est Président de la SAS HOLDIS, administrateur et actionnaire)

e. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2013, 32 284 actions ont été échangées (15 695 entrées vs. 16 589 sorties). Le nombre d'actions auto détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 8 119 au 31 décembre 2013.

f. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric

Dans le cadre de l'acquisition de la SAS Groupe Sepric, le 12 Décembre 2012, les parties sont convenues d'un complément de prix éventuel de 1 000 milliers d'euros (500 milliers d'euros pour la SAS Pentagone Holding et 500 milliers d'euros pour la SAS BMR Holding), sous réserves qu'au 31/12/2015 au moins 32.000 m² SHON de bâtiments aient été « sécurisés » (c'est-à-dire autorisation administratives devenues définitives, bâtiments pré-commercialisés, terrains achetés, constructions lancées, et bilans prévisionnels respectés). Ce complément de prix sera payable au plus tard le 15/01/2016.

8.30.Note 30 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est

- gérant de Patrimoine & Commerce,
- gérant de Duval Investissements et Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine & Commerce) et de sa filiale Alizés Invest,
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- associé et gérant d'Imfined (société contrôlant DIP),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale CFA, promoteur des opérations de Cherbourg, Salon-de-Provence, Antibes, Fontaine-le-Comte, Istres 3, Puymaret et Saint-Eulalie.

Monsieur Philippe Vergely et Monsieur Bernard Robbe sont des parties liées de Patrimoine & Commerce dans la mesure où le premier est membre du Conseil d'Administration de Foncière Sepric et du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce, et le deuxième membre du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce.

Les principales transactions avec des parties liées sont présentées ci-dessous :

a. Convention de centralisation de trésorerie :

A compter du 5 décembre 2009, Patrimoine & Commerce a conclu une convention de trésorerie avec DIP, cette dernière assurant une mission de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe.

b. Conventions de rémunération de caution :

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leur actif, les sociétés Antibes Invest, Conforinvest Guadeloupe, Conforinvest Martinique, Parigné Invest et PIC 2 bénéficient de cautionnements qui font

l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined, pour un total de 139 milliers d'euros sur l'exercice 2013 (dont 84 milliers d'euros uniquement pour Antibes Invest).

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 2 milliers d'euros sur l'exercice 2013.

c. Services rendus par Imfined

Aux termes d'une convention d'assistance technique, d'une durée initiale d'un an renouvelée par tacite reconduction, avec effet depuis le 1er janvier 2010, la société Imfined fournit des prestations techniques (en matière administrative, juridique, comptable et fiscale et d'asset management) et d'exécution des décisions prises par la Société.

Cette convention avait été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 24 février 2010.

Il a été conclu, le 10 janvier 2013, un avenant à cette convention, organisant la réduction des prestations d'assistance fournies pour en exclure les prestations d'asset management à compter du 1^{er} janvier 2013. La rémunération a été réduite en conséquence.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 11 décembre 2012.

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

- Assistance comptable, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 178 milliers d'euros sur l'exercice 2013;
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 46 milliers d'euros sur l'exercice 2013;
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 996 milliers d'euros sur l'exercice, (tout ou partie de ces charges étant refacturées aux locataires selon les stipulations de chaque bail).

d. Convention d'assistance technique entre Patrimoine & Commerce et Seefar Holding

Aux termes d'une convention d'assistance technique, d'une durée initiale d'un an renouvelée par tacite reconduction, avec effet depuis le 1er janvier 2013, la société Seefar Holding fournit des prestations techniques (en matière d'asset management) et d'exécution des décisions prises par la Société.

La rémunération correspondante a été fixée à 4% HT du montant du revenu locatif HT. La rémunération de Seefar sur l'exercice a été de 1 274 milliers d'euros.

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 11 décembre 2012.

e. Avenant au 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.

Les obligations portaient intérêt au taux fixe annuel de 4,35%.

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.

Il a été conclu, le 26 septembre 2013, 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 4,45%.

Cet avenant a été autorisé par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 26 septembre 2013.

f. Rémunération statutaire de la gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée de l'exercice 2013 à hauteur de 104 milliers d'euros au titre de la partie fixe de sa rémunération. La partie variable liée à la progression de l'EBITDA d'un exercice à l'autre (à périmètre constant) s'élève à 48 milliers d'euros.

La partie variable liée aux nouveaux investissements et aux cessions s'élève à 357 milliers d'euros.

g. Sous-location des locaux de Financière Duval

La société Financière Duval (société dirigée par Eric Duval) et la Société ont conclu une convention de sous-location portant sur des locaux sis 7-9 rue Nationale à Boulogne Billancourt en date du 1^{er} juillet 2011. Cette convention prévoit un loyer mensuel de 40 € HT au m², et a été conclue pour la durée restant à courir du bail principal, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

h. Contrat d'assistance entre Groupe Sepric , Pentagone Holding et BMR Holding

Un contrat de prestations de services et d'assistance le 29 Novembre 2012 entre Groupe Sepric et Pentagone Holding et BMR Holding a été signé afin d'assurer une bonne transition dans le cadre de l'acquisition par Foncière Sepric de Groupe Sepric, pour une durée d'un an (01/01/2013 au 31/12/2013). Le prix des prestations s'élève à 225 milliers d'euros HT par trimestre pour Pentagone Holding et 150 milliers d'euros par trimestre pour BMR Holding.

8.31.Note 31 : Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est survenu depuis la clôture.

8.32.Note 32 : Honoraires des commissaires aux comptes

| En milliers d'euros | 31/12/13 | | | | | | 31/12/12 | | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------|-------------|-------------|----------|-----------|
| | Grant Thornton | | A4 Partners | | Autres | | Grant Thornton | | A4 Partners | | Autres | |
| CAC, certification et examen des comptes | | | | | | | | | | | | |
| - Patrimoine & Commerce | 86 | 75% | 65 | 96% | - | 0% | 80 | 46% | 65 | 80% | - | - |
| - Filiales consolidées | 20 | 18% | - | 0% | 46 | 96% | - | 0% | - | 0% | - | - |
| Autres interventions diligences directement liées | | | | | | | | | | | | |
| - Patrimoine & Commerce | 8 | 7% | 3 | 4% | - | 0% | 94 | 54% | 16 | 20% | - | - |
| - Filiales consolidées | - | 0% | - | 0% | 2 | 4% | - | 0% | - | 0% | - | - |
| Total | 114 | 100% | 68 | 100% | 48 | 100% | 174 | 100% | 81 | 100% | - | 0% |

VII. Comptes sociaux annuels

1. Commentaires sur les comptes sociaux 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, initiée par l'opération d'apport réalisée en décembre 2009.

Ainsi, au cours de l'exercice 2013, la société a réalisé des opérations d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers. Elle a également pris le contrôle de Foncière Sepric par le biais d'une OPE.

Au cours de l'exercice, le capital de la société a évolué comme suit :

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'offre mixte principale.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En milliers d'euros | A l'ouverture | Affectation | Distribution | Augmentation | Apport | Variation | Résultat au | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
| Libellé du compte | 01/01/13 | résultat | dividendes | capital 26/03 | SEPRIC | Dot. / Reprise | 31/12/13 | A la clôture |
| Capital versé | 142 483 | | | 23 370 | | | | 165 853 |
| Primes d'émission, apports.. | 11 790 | | (4 381) | 4 471 | (119) | | | 11 761 |
| Ecart réévaluation | 14 019 | | | | | (2 715) | | 11 304 |
| Réserve légale | 556 | 94 | | | | | | 650 |
| Report à nouveau | 3 | (3) | | | | 2 | | 2 |
| Résultat de l'exercice | 1 875 | (1 875) | | | | | 8 629 | 8 629 |
| Provisions réglementées | 155 | | | | | 184 | | 339 |
| Total Capitaux Propres | 170 881 | (1 784) | (4 381) | 27 840 | (119) | (2 528) | 8 629 | 198 538 |

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 1 307 milliers d'euros. Il est composé essentiellement de la facturation aux filiales des honoraires d'assistance et de conseil ainsi que des honoraires de centralisation au titre de la gestion locative des biens immobiliers.

Les « charges externes » s'élèvent à 2 345 milliers d'euros sur l'exercice. Cette diminution est principalement liée au fait que les honoraires sur loyers sont désormais facturés par notre prestataire directement aux filiales de Patrimoine & Commerce.

Le résultat financier s'établit à 11 464 milliers d'euros. Il comprend les produits financiers sur les filiales de 8 874 milliers d'euros comprenant le solde du dividende lié à la prise de contrôle de Foncière Sepric pour 1 162 milliers d'euros ainsi qu'un acompte sur dividende de 7 472 milliers d'euros. Il comprend également les remontées de résultat des filles transparentes et les intérêts sur comptes courants pour 7 757 milliers d'euros. Le solde est principalement constitué du coût de la dette de 1 542 milliers d'euros, des remontées de pertes des filles transparentes pour 1 554 milliers d'euros, des dépréciations de titres pour 1 647 milliers d'euros et d'une dotation pour le Plan d'Attribution Gratuite d'Actions (PAGA) de 272 milliers d'euros.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2013 à 261 293 milliers d'euros contre 214 701 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Le bénéfice net au 31 décembre 2013 s'établit à 8 629 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 875 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Nous vous rappelons en outre qu'un dividende de 6 165 118,44 euros a été versé au mois de juillet 2013. Pour mémoire, il a été versé un dividende 1 758 576,21 euros au mois de juillet 2012, 1 758 258,46 euros en 2011 et aucun dividende au cours des deux exercices précédents 2011.

2. Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2013

2.1. Bilan au 31 décembre 2013

BILAN ACTIF

| <i>En milliers d'euros</i> | Brut | Amort / Prov | Net 31/12/13 | Net 31/12/12 |
|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 11 | (9) | 1 | 4 |
| Participations | 202 373 | (18 887) | 183 486 | 149 175 |
| Créances rattachés à des participations | 7 472 | | 7 472 | 255 |
| Autres immobilisations financières | 194 | | 194 | 161 |
| Actif Immobilisé | 210 050 | (18 896) | 191 154 | 149 595 |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 2 926 | | 2 926 | 3 396 |
| Stocks et en-cours | 2 926 | | 2 926 | 3 396 |
| Créances clients et comptes rattachés | 84 | (23) | 62 | 10 |
| Autres créances | 53 122 | (184) | 52 939 | 55 799 |
| Créances | 53 206 | (206) | 53 000 | 55 809 |
| Valeurs mobilières de placement | 6 432 | | 6 432 | - |
| Disponibilités | 7 772 | | 7 772 | 5 867 |
| Charges constatées d'avance | 9 | | 9 | 34 |
| | 14 213 | | 14 213 | 5 901 |
| Actif Circulant | 70 345 | (206) | 70 139 | 65 106 |
| Total Actif | 280 395 | (19 102) | 261 293 | 214 701 |

BILAN PASSIF

| <i>En milliers d'euros</i> | Brut | Amort / Prov | Net 31/12/13 | Net 31/12/12 |
|---|----------|--------------|----------------|----------------|
| Capital social ou individuel versé | | | 165 853 | 142 483 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | | | 11 761 | 11 790 |
| Ecart de réévaluation | | | 11 304 | 14 019 |
| Réserve légale | | | 650 | 556 |
| Report à Nouveau | | | 2 | 3 |
| Résultat de l'exercice | | | 8 629 | 1 875 |
| Situation Nette | - | | 198 199 | 170 726 |
| Provisions réglementées | | | 339 | 155 |
| Capitaux Propres | | | 198 538 | 170 881 |
| Provisions Pour Risques et Charges | | | 272 | |
| Concours bancaires courants | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | 30 377 | 30 368 |
| Emprunts et dettes financières divers | | | 11 105 | 3 032 |
| Dettes financières | | | 41 754 | 33 400 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | | 542 | 4 141 |
| Dettes fiscales et sociales | | | 5 573 | 2 944 |
| Dettes sur immobilisations | | | | |
| Autres dettes | | | 14 886 | 3 335 |
| Dettes diverses | | | 21 001 | 10 420 |
| Total des Dettes | | | 62 755 | 43 820 |
| Total Passif | - | - | 261 293 | 214 701 |

2.2. Compte de résultat au 31 décembre 2013

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/13

| <i>En milliers d'euros</i> | 12 mois 31/12/13 | 12 mois 31/12/12 |
|--|---------------------|---------------------|
| Chiffre d'affaires net | 1 307 | 1 143 |
| Autres produits | 13 | 10 |
| Produits d'Exploitation | 1 320 | 1 153 |
| Charges externes | (2 345) | (2 522) |
| Impôts, taxes et versements assimilés | (5) | (4) |
| Charges de personnel | (31) | |
| Dotations d'exploitation | (4) | (26) |
| Autres charges d'exploitation | (352) | (360) |
| Charges d'Exploitation | (2 737) | (2 912) |
| Résultat d'Exploitation | (1 417) | (1 759) |
| Produits financiers de participation | 8 874 | 2 260 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 7 757 | 4 678 |
| Reprise s/provisions et transferts de charges | | 29 |
| Produits sur cessions VMP | 48 | 390 |
| Produits financiers | 16 678 | 7 357 |
| Dotations financières aux amortissements et provision: | (1 919) | (1 055) |
| Intérêts et charges assimilés | (3 295) | (2 328) |
| Charges financières | (5 215) | (3 383) |
| Résultat Financier | 11 464 | 3 974 |
| Résultat Courant Avant Impôts | 10 047 | 2 215 |
| Produits exceptionnels | 1 090 | 13 |
| Charges exceptionnelles | (1 240) | (174) |
| Résultat Exceptionnel | (150) | (161) |
| Impôts sur les bénéfices | (1 268) | (179) |
| Bénéfice ou Perte | 8 629 | 1 875 |

3. Faits significatifs

3.1. Offre publique sur les titres Foncière Sepric

Au cours de l'exercice, la Société a terminé les opérations de rapprochement avec Foncière Sepric, commencées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 avec les apports par les familles Robbe et Vergely de plus de 60 % du capital de Foncière Sepric, en initiant en date du 30 janvier 2013 une Offre publique sur Foncière Sepric constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire (ci-après « l'Offre »). Cette Offre visant la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société, a fait l'objet du visa n°13-041 de l'AMF. L'Offre s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Au terme de cette Offre, la Société a acquis un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire. Ainsi la Société détenait, au 31 mars 2013, 7 632 459 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant, 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote.

Le rapprochement entre Patrimoine & Commerce et Foncière Sepric s'inscrit dans l'axe de développement de la Société, en permettant de créer la 1ère foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du meilleur

prix devient une logique de consommation, cette classe d'actifs devrait connaître un réel développement.

Avec environ 300 000 m² répartis sur 62 actifs pour une valeur de plus de 500 millions d'euros, l'ensemble formé par Patrimoine & Commerce et Foncière Sepric se positionne comme la première foncière spécialisée dans les retail parks en France, avec une présence nationale, conséquence de la grande complémentarité géographique des actifs des deux groupes.

3.2. Opérations sur le capital de la société

a. Terme de la période de regroupement d'actions

Le 5 avril 2013 a marqué le terme de la période d'échange fixée à deux ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions de la Société, intervenue le 5 avril 2011.

A l'issue de cette période d'échange, la Société a vendu en bourse les actions nouvelles non réclamées par les ayants-droits, le produit net de la vente étant tenu à leur disposition pendant dix ans sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement de crédit.

A l'expiration de ce délai de 10 ans, les sommes revenant aux ayants droit n'ayant pas demandé l'échange de leurs actions anciennes contre des actions nouvelles ou le versement en espèces, seront versées à la Caisse des Dépôts et Consignations et resteront à leur disposition pendant 20 ans.

b. Augmentation de capital en rémunération de l'Offre Publique sur les titres Foncière Sepric

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1.354.755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'offre mixte principale.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine & Commerce ressortait à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune.

3.3. Mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité

La Société a résilié le contrat de liquidité jusqu'alors confié à Invest Securities à effet du 31 décembre 2012.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à la société Kepler Capital Markets, en date du 19 décembre 2012, avec effet au 1^{er} janvier 2013, conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI), approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2011.

3.4. Réaménagement des conditions d'amortissement et du taux d'intérêt de l'emprunt obligataire

La société Suravenir a souscrit, le 20 septembre 2011 un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 30 000 000 d'euros représenté par 3 000 obligations ordinaires d'une valeur nominale de 10 000 euros chacune et dont les termes et conditions sont fixés par un contrat signé en date du 30 août 2011.

Pour mémoire, Suravenir, membre du Conseil de surveillance et actionnaire de la Société, est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance, ayant son siège social 232 rue Général Paulet, 29200 Brest, immatriculée sous le numéro 330 033 127 RCS Brest. Elle est la filiale d'assurance du Groupe Crédit Mutuel Arkea.

Par avenant en date du 26 septembre 2013, il a été décidé de modifier les conditions d'amortissement dans l'objectif d'alléger la charge de remboursement de cet emprunt, en limitant à deux tranches de 15 millions d'euros chacune en 2020 et 2021 l'amortissement du capital.

En contrepartie, le taux d'intérêt a été porté de 4,35 % à 4,45 %.

Cette modification a pris effet à la date anniversaire du contrat soit le 20 septembre 2013.

3.5. Modification des organes de direction et de contrôle

a. Gérance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, M. Christophe Clamageran a souhaité, pour raisons de santé, réduire ses activités professionnelles et a en conséquence mis un terme à son mandat de Gérant de Patrimoine & Commerce à effet du 10 avril 2013.

M. Dominique Jouaillec a, quant à lui, mis un terme à son mandat de Gérant de Patrimoine & Commerce à effet du 10 décembre 2013.

Au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la société Patrimoine & Commerce est dirigée par deux gérants : M. Eric Duval et la société DUVAL GESTION.

b. Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la société a modifié la composition de son Conseil de surveillance, suite à la décision de M. Jean-Claude Bossez, Président du conseil de surveillance, de mettre fin à ses fonctions en date du 12 décembre 2013.

Le conseil de surveillance a pris acte de sa démission et a décidé de coopter M. Dominique Jouaillec en qualité de Membre et de le nommer Président du Conseil de surveillance en remplacement.

L'ensemble des mandats des autres membres du Conseil de surveillance a par ailleurs été renouvelé par l'assemblée générale mixte du 25 juin 2013, pour une durée de quatre exercices, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

3.6. Elargissement du patrimoine immobilier

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le développement de son portefeuille d'actifs commerciaux en procédant aux opérations suivantes :

- création de la SCI Bourgoin Invest en date du 26 octobre 2012 qui a acquis le 29 août 2013 deux lots commerciaux au sein de la zone commerciale de Leclerc, situés à Bourgoin Jallieu (38). Les locaux sont occupés par les enseignes Générale d'Optique et Khaan ;
- création de la SCI Le Vigen Invest en date du 26 octobre 2012 qui a acquis le 26 novembre 2013 un bâtiment indépendant à usage commercial situé en périphérie sud de Limoges (87). Le bâtiment est occupé par l'enseigne Orchestra ;
- création de la SCI Pierrelaye Invest en date du 26 Octobre 2012 qui a acquis le 29 août 2013 un bâtiment indépendant situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay. Le bâtiment est occupé par l'enseigne d'équipement de la personne Gurlzz ;
- création de la SCI Pontarlier Invest qui a acquis le 17 octobre 2013 quatre lots au sein d'un retail-park, situé à Pontarlier (25), au sein de la ZAC des Grands Planchants. Les locaux sont occupés par les enseignes C&A, Norauto, Jennyfer et Tape à l'Œil.

4. Règles et méthodes comptables

4.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Permanence des méthodes ;
- Indépendance des exercices ;
- Continuité de l'activité.

Et selon la présentation des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.2. Immobilisations

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

a. Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2013 au coût de fabrication du site internet de notre société.

b. Immobilisations financières

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

La plupart des participations détenues par Patrimoine & Commerce SCA sont des sociétés détenant directement ou indirectement des actifs et droits immobiliers portant principalement sur des actifs commerciaux. Les actifs immobiliers font l'objet d'une expertise tous les semestres.

La valeur des titres de participation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité elle-même correspondant à une valeur tenant compte de l'évolution générale de l'entreprise concernée. S'agissant de sociétés holdings et de sociétés immobilières, la méthode de l'actif net réévalué a été retenue et l'horizon de détention de la participation pris en considération. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constatée.

4.3. Comptes courants attachés aux titres de participation

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

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

4.4. Créances et dettes

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

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

4.5. Valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

4.6. Placements et DAT

Continuation de la convention « Ressources Plus » au LCL avec un taux de placement de 1,30% l'an.

Continuation du produit de placement « Activ'Epargne » avec ARKEA Banque qui permet d'optimiser les excédents de trésorerie au jour le jour avec un taux de rémunération brut de 2% l'an.

Les intérêts à recevoir des deux contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2013.

La valeur des Dépôt à terme est évalué au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés.

4.7. Résultat courant et exceptionnel

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

5. Informations complémentaires

5.1. Effectif

A ce jour, Patrimoine & Commerce SCA emploie deux personnes.

5.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est composé essentiellement de la facturation aux filiales des honoraires d'assistance et conseil ainsi que des honoraires de centralisation groupe de gestion locative des biens immobiliers.

5.3. Rémunération des mandataires sociaux

a. Rémunération de la gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée de l'exercice 2013 à hauteur de 105 milliers d'euros au titre de la partie fixe de sa rémunération. La partie variable liée à la progression de l'EBITDA d'un exercice à l'autre (à périmètre constant) s'élève à 50 milliers d'euros. La partie variable liée aux nouveaux investissements s'élève à 22 milliers d'euros.

b. Jetons de présence

Les comptes prennent en charge un montant de 175 milliers d'euros.

c. Acomptes sur dividendes

Les comptes prennent en produit un acompte sur le dividende 2013 de Foncière Sepric d'un montant de 7 472 milliers d'euros.

5.4. Evènements post-clôture

Aucun évènement significatif n'est survenu depuis la clôture.

6. Annexes aux comptes sociaux annuels

6.1. Etat des immobilisations

| <i>En milliers d'euros</i> | Valeur début | | | | Montant fin | |
|---|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| | d'exercice | Réévaluation | Augmentation | Var. Pér. FS | Diminution | d'exercice |
| Autres immobilisations incorporelles | 11 | - | - | - | - | 11 |
| Immobilisations Incorporelles | 11 | - | - | - | - | 11 |
| Participations ⁽¹⁾ | 167 475 | - | 35 954 | - | (1 055) | 202 374 |
| Créances rattachées à des participations | 255 | - | 7 472 | - | (255) | 7 472 |
| Prêts et autres immobilisations financières | 161 | - | 545 | - | (511) | 195 |
| Immobilisations Financières | 167 891 | - | 43 970 | - | (1 821) | 210 040 |
| Total | 167 902 | - | 43 970 | - | (1 821) | 210 051 |

Note : (1) Principalement liée à la rémunération des apports en titres Foncière Sepric et à la liquidation de Metz Invest pour 1055 milliers d'euros

6.2. Etat des provisions

ETAT DES PROVISIONS

| <i>En milliers d'euros</i> | 01/01/13 | Dotation | Reprise | 31/12/13 |
|--|---------------|--------------|----------------|---------------|
| Amortissements dérogatoires | 155 | 184 | - | 339 |
| Provisions Réglementées | 155 | 184 | - | 339 |
| Provisions Pour Risques et Charges | - | 272 | - | 272 |
| Provisions sur autres immob financières ⁽¹⁾ | 18 300 | 1 642 | (1 055) | 18 887 |
| Provisions sur comptes clients | 23 | - | - | 23 |
| Provisions sur comptes courants | 179 | 5 | - | 184 |
| Provisions Pour Dépréciation | 18 501 | 1 647 | (1 055) | 19 093 |
| Total | 18 656 | 2 103 | (1 055) | 19 704 |

Note : (1) comprend une dotation pour dépréciation de titres de participations à hauteur de 1 642 milliers d'euros ainsi que la reprise de provision de 1 055 milliers d'euros liée à la liquidation de Metz Invest constatée en exceptionnel

6.3. Etat des créances et dettes

ETAT DES CREANCES AU 31/12/13

| <i>En milliers d'euros</i> | Montant brut | < 1 an | > 1 an |
|--|---------------|---------------|----------|
| Autres immobilisations financières | 194 | 194 | |
| Créances rattachées à des participations | 7 472 | 7 472 | |
| Clients douteux ou litigieux | 27 | 27 | |
| Autres créances clients | 57 | 57 | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Etat-Taxe sur la valeur ajoutée | 908 | 908 | |
| Etat-Divers | | | |
| Groupe et associés | 52 133 | 52 133 | |
| Débiteurs divers | 91 | 91 | |
| Total de l'Actif Circulant | 60 882 | 60 882 | - |
| Charges constatées d'avance | 9 | 9 | |
| Total | 60 892 | 60 892 | - |

ETAT DES DETTES AU 31/12/13

| <i>En milliers d'euros</i> | Montant brut | < 1 an | de 1 à 5 ans | > 5 ans |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Autres emprunts obligataires | 30 377 | 377 | | 30 000 |
| Auprès des établissements de crédit : | | | | |
| *A 1 an maximum à l'origine | 16 | 16 | | |
| *A plus d'1 an à l'origine | 11 088 | 1 345 | 6 381 | 3 363 |
| Emprunts et dettes financières divers | 1 | 1 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 542 | 542 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 12 | 12 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes | 12 | 12 | | |
| Etat-Impôt sur les bénéfices | 5 446 | 3 670 | 1 777 | |
| Etat-Taxe sur la valeur ajoutée | 15 | 15 | | |
| Etat autres impôts, taxes et assimilés | 89 | 89 | | |
| Dettes sur immobilisations | | | | |
| Groupe et associés | 14 722 | 14 722 | | |
| Autres dettes | 164 | 164 | | |
| Total | 62 483 | 20 963 | 8 158 | 33 363 |

SOUSCRIPTION ET REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS SUR L'EXERCICE

| <i>En milliers d'euros</i> | Emprunt obligataire | Emprunt auprès des établissements de crédit |
|---------------------------------|------------------------|--|
| Valeur brute au 01/01/13 | 30 000 | 3 025 |
| Souscription | | 8 500 |
| Remboursements | | (437) |
| Valeur brute au 31/12/13 | 30 000 | 11 088 |

6.4. Charges à payer

DETAIL DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES DU BILAN

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|--------------|--------------|
| Emprunts obligataires | 377 | 368 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 13 | 2 |
| Emprunts et dettes financières divers | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 341 | 3 449 |
| Dettes fiscales et sociales | 106 | 2 |
| Dettes sur immobilisations e comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 281 | 188 |
| Disponibilités, charges à payer | 3 | 4 |
| Total | 1 122 | 4 013 |

6.5. Produits à recevoir

DETAIL DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES DU BILAN

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | 31/12/12 |
|--|--------------|--------------|
| Emprunts obligataires | 377 | 368 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 13 | 2 |
| Emprunts et dettes financières divers | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 341 | 3 449 |
| Dettes fiscales et sociales | 106 | 2 |
| Dettes sur immobilisations e comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 281 | 188 |
| Disponibilités, charges à payer | 3 | 4 |
| Total | 1 122 | 4 013 |

6.6. Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2013, les charges constatées d'avance s'élèvent à 9 327 euros, correspondant à des charges d'exploitation.

6.7. Composition du capital social

| au 31/12/13 | Nombre | Valeur nominale |
|---|------------------|-----------------|
| Actions ou parts sociales composant le capital soc.au début de l'exercice | 8 259 894 | 17,25 |
| +Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice | 1 354 755 | 17,25 |
| Augmentation de la valeur des actions par incorporation des réserves | | |
| -Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice | | |
| = Actions ou parts sociales composant le capital soc.en fin d'exercice | 9 614 649 | 17,25 |

6.8. Variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En milliers d'euros Libellé du compte | A l'ouverture 01/01/13 | Affectation résultat | Distribution dividendes | Augmentation capital 09/07 | Augmentation capital 21/12 | Apport SEPRIC | Variation Dot. / Reprise | Résultat au 31/12/13 | A la clôture |
|--|---------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|
| Capital versé | 142 483 | | | 23 370 | | | | | 165 853 |
| Primes d'émission, apports.. | 11 790 | | (4 381) | 4 471 | | (119) | | | 11 761 |
| Ecart réévaluation ⁽¹⁾ | 14 019 | | | | | | (2 715) | | 11 304 |
| Réserve légale | 556 | 94 | | | | | | | 650 |
| Report à nouveau | 3 | (3) | | | | | 2 | | 2 |
| Résultat de l'exercice | 1 875 | (1 875) | | | | | | 8 629 | 8 629 |
| Provisions réglementées | 155 | | | | | | 184 | | 339 |
| Total Capitaux Propres | 170 881 | (1 784) | (4 381) | 27 840 | - | (119) | (2 528) | 8 629 | 198 538 |

Note : (1) Imputation à hauteur de 2 715 milliers d'euros de l'Exit Tax sur l'écart de réévaluation

6.9. Ventilation de l'impôt

VENTILATION DE L'IMPOT AU 31/12/13

| En milliers d'euros | Résultat | Impôt | | Résultat après impôts | |
|--|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------|
| | | Théorique | Report déficitaire* | Théorique | Comptable |
| Résultat courant | 10 047 | 901 | | 8 779 | 8 779 |
| Exit Tax ⁽¹⁾ | | 367 | | | |
| Résultat exceptionnel (et participation) | (150) | | | (150) | (150) |
| Résultat Net Comptable 31/12/13 | 9 897 | 1 268 | - | 8 629 | 8 629 |

Note : (1) Quote-part d'Exit Tax comptabilisée en résultat (Bordinvest et Chamblinvest)

6.10. Parties liées

| En milliers d'euros | Montant concernant les entreprises avec Liées lesquelles la société à un lien de participation | Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce |
|--|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations corporelles | | |
| Participations | 172 189 | 11 492 |
| Créances rattachées à des participations | 7 514 | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | |
| Autres créances | 51 151 | 795 |
| Disponibilités | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes divers | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 14 369 | 360 |
| Produits financiers | 16 254 | 224 |
| Charges financières | 3 515 | 5 |

6.11. Engagements hors bilan

a. Nantissements de titres

Les nantissements portent sur les titres de 15 sociétés en garanties d'emprunts souscrits pas chacune d'elles pour l'acquisition de l'actif qu'elles détiennent et représentent un montant total de capital restant dû de 130 280 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

b. Cautionnement

Au 31 décembre 2013, 16 contrats de crédit-bail ou d'emprunt, font l'objet d'un cautionnement et/ou de garantie. La plupart des cautionnements ont été accordés aux crédit-bailleurs ou prêteurs par des

sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associés directement dans le capital de ces filiales.

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 30 564 milliers d'euros euros au 31 décembre 2013 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

6.12. Actions propres

Dans le cadre du Programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité conclu avec le prestataire Kepler Capital Market :

ACTIONS PROPRES au 31/12/13

| | Nombre d'actions |
|--------------------------------|---------------------|
| Détention à l'ouverture | 9 013 |
| Achats d'actions | 15 695 |
| Ventes d'actions | (16 589) |
| Détention à la clôture | 8 119 |

6.13. Liste des filiales et participations

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS au 31/12/13

| En milliers d'euros | Capital | Capitaux propres | Quote-part de détention en % | Valeur comptable des titres | | Chiffre d'affaires 2011 | Prêts et avances consentis | Résultat du dernier exercice |
|--|---------|------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|
| | | | | Brute | Nette | | | |
| 1. Filiales (plus de 50% du capital détenu) | | | | | | | | |
| Sarl P&C développement | 1 | (14) | 100% | - | - | - | 26 | (5) |
| Sarl Patrimoine et Commerce 2 | 10 | 504 | 100% | 645 | - | - | 10 067 | (22) |
| Sarl Aximur | 13 | 6 | 100% | 10 473 | 10 473 | - | - | (444) |
| Sas Billon Frères* | 1 316 | (5 289) | 100% | 17 245 | - | - | 10 | (132) |
| Sas Antibes Invest | 100 | 14 | 100% | 342 | 342 | 3 239 | 1 392 | (427) |
| Sci Parigné Invest | 1 | - | 100% | 1 848 | 1 848 | 835 | - | 44 |
| Sci St Lô Invest | 1 | - | 95% | 2 920 | 2 920 | 727 | - | 10 |
| Sci Gifinvest 2 | 1 | - | 100% | 744 | 744 | 105 | 70 | 48 |
| Sci Melessinvest | 1 | - | 100% | 480 | 480 | 71 | - | 17 |
| Sci Bordinvest Rive Droite | 1 | - | 100% | 1 300 | 1 300 | 606 | - | 2 936 |
| Sci Creusinvest | 1 | - | 100% | 2 447 | 2 447 | 424 | 164 | (243) |
| Sci Creusinvest 2 | 1 | - | 100% | 258 | 258 | 69 | - | (3) |
| Sci Clerminvest | 1 | - | 100% | 580 | - | - | 31 | (156) |
| Sci Pontarlier Invest | 1 | - | 100% | 40 | 40 | 32 | 1 095 | (8) |
| Sci Perrières Invest | 1 | - | 93% | 2 292 | 2 292 | 428 | 1 217 | 155 |
| Sci Chamblinvest | 1 | - | 100% | 4 257 | 4 257 | 572 | - | 96 |
| Sci Gaillinvest | 2 | - | 100% | 1 642 | 1 376 | 107 | 26 | (72) |
| Sci Blagnac Alizés | 1 | - | 100% | 832 | 832 | 152 | 99 | 64 |
| Sci Pau Invest | 1 | - | 100% | 1 932 | 1 932 | 231 | - | (2) |
| Sci Poitiers Invest Bureaux | 1 | - | 84% | 840 | 840 | 208 | - | 1 407 |
| Sci Poitiers Invest Commerces | 1 | - | 100% | 13 476 | 13 476 | 1 795 | - | 689 |
| Sci Poitiers Invest Commerces 2 | 1 | - | 100% | 2 005 | 2 005 | 1 088 | - | (259) |
| Sci Conforinvest Guadeloupe | 1 | - | 100% | 6 492 | 6 492 | 908 | - | 197 |
| Sci Conforinvest Martinique | 431 | 269 | 85% | 8 526 | 8 526 | 1 645 | - | 330 |
| Sci Doth Invest | 1 | 546 | 90% | 7 696 | 7 696 | 1 086 | - | 249 |
| Sci Saloninvest | 1 | - | 100% | 253 | 253 | 115 | 7 344 | 54 |
| Sci Gaudensinvest | 1 | - | 100% | 136 | - | 927 | 4 484 | (406) |
| Sci Castres Invest | 1 | - | 100% | - | - | - | 1 270 | 28 |
| Sci Eulalie Invest | 1 | (4) | 100% | 123 | 123 | 1 079 | 4 413 | 48 |
| Sci Istres Invest 3 | 1 | - | 100% | 924 | 924 | 652 | 2 282 | (24) |
| Sci Puymaret Invest 1 | 1 | - | 100% | 609 | 609 | 672 | 4 838 | (63) |
| Sc Château-Thierry Invest | 1 | - | 100% | 18 | 18 | 152 | 439 | (106) |
| Sci Sarreguinvest | 1 | - | 100% | 29 | 29 | 274 | 1 003 | (62) |
| Sci Vandoeuvre | 1 | - | 100% | 15 | - | 108 | 480 | (57) |
| Sci Bourgouin invest | 1 | - | 100% | 13 | 13 | 40 | 286 | (3) |
| Sci Pierrelaye | 1 | - | 100% | 12 | 12 | 44 | 187 | 6 |
| Sci Le Vigen invest | 1 | - | 100% | 20 | 20 | - | 728 | (16) |
| Sci Witten | 1 | - | 100% | 1 | 1 | - | - | (2) |
| Sci Fontaine invest | 1 | - | 100% | 73 | 73 | 351 | 1 921 | (195) |
| Fonciere SEPRIC | 46 172 | - | 99% | 93 093 | 93 093 | 14 072 | - | 6 807 |
| Sci Ville du Bois Invest | 5 910 | - | 100% | 6 251 | 6 251 | 3 429 | 5 974 | (411) |
| Total | | | | 190 882 | 171 995 | 36 243 | 49 846 | 10 064 |
| 2. Filiales (10% à 50% du capital détenu) | | | | | | | | |
| Sci Studio Pord | 1 | - | 50% | 3 711 | 3 711 | 841 | - | 542 |
| Sci Istres Invest 1 | 1 | 114 | 50% | 2 985 | 2 985 | 951 | 58 | 65 |
| Sarl Dinvest | 10 | 49 | 50% | 4 226 | 4 226 | - | - | 159 |
| Sci Vitolinvest | 1 | - | 15% | 500 | 500 | 458 | 735 | 53 |
| Total | | | | 11 422 | 11 422 | 2 250 | 794 | 818 |
| 3. Filiales (inférieures à 10% du capital détenu) | | | | 69 | 69 | | | |
| Total Général | | | | 202 374 | 183 486 | 38 493 | 50 640 | 10 882 |

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

VIII. Honoraires des commissaires aux comptes pris en charge par le Groupe

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/13 | | | | 31/12/12 | | | |
|--|----------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| | Grant Thornton | | A4 Partners | | Grant Thornton | | A4 Partners | |
| CAC, certification et examen des comptes | 86 | 91% | 65 | 96% | 80 | 46% | 65 | 80% |
| Autres interventions diligences directement liées ⁽¹⁾ | 8 | 9% | 3 | 4% | 94 | 54% | 16 | 20% |
| Sous total | 94 | 100% | 68 | 100% | 174 | 100% | 81 | 100% |
| Total | 94 | 100% | 68 | 100% | 174 | 100% | 81 | 100% |

Note : (1) montants associés à la prise de contrôle de Foncière Sepric

IX. Certification

1. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels

Société Patrimoine & Commerce Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **PATRIMOINE & COMMERCE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1.1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

1.2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Les titres de participation sont évalués sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités présentées dans le paragraphe « Immobilisations financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons procédé à l'appréciation des données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, contrôler la cohérence des hypothèses retenues et nous nous sommes assurés que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

1.3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris, le 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Boby
Associé

A4 Partners

Olivier Marion
Associé

2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels

Société Patrimoine & Commerce Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Patrimoine & Commerce, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

2.1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2.2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- le paragraphe 4.3 « Immeubles de placement » de la note 4 « Principales méthodes comptables du groupe » des états financiers expose les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises cette note donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

2.3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris, le 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

A4 Partners

Olivier Marion
Associé

3. Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Patrimoine et Commerce désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

3.1. Responsabilité de la société

Il appartient à la Gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

3.2. Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

3.3. Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes en février et mars 2014 pour une durée d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000.

3.4. Attestation de présence des informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe IV.2.1 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

3.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE

a. Nature et étendue des travaux

Nous avons mené un entretien avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

³ Indicateurs quantitatifs : effectif total, consommation d'énergie moyenne, émissions de gaz à effet de serre, Informations qualitatives : labélisation des bâtiments

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

b. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 28 mars 2014

L'un des Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

X. Attestation de responsabilité du rapport

| |
|---|
| Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier annuel |
|---|

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport financier annuel présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Eric Duval
Gérant

XI. Annexes

1. Rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

PATRIMOINE & COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de €.165.852.695,25

Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt

395 062 540 RCS Nanterre

La « Société »

Rapport du Président du Conseil de surveillance sur les principes de gouvernement d'entreprise mis en place par la Société, sur la composition du Conseil de surveillance et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et sur le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Gérance

Conformément aux dispositions réglementaires et aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance («le Conseil») et du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par la Gérance.

1.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil

Cadre de référence

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers - AMF le 22 janvier 2007 ainsi que du Guide d'application relatif au contrôle interne et à l'information comptable et financière publié par les émetteurs (le « Guide »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007. Il a également été tenu compte du rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, et du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext de décembre 2009.

Toutefois, en raison de la situation de la Société due à sa forme juridique de société en commandite par actions qu'elle a adoptée le 15 juin 2009, la répartition des rôles entre la Direction Générale et le Conseil telle qu'elle figure aux articles 1.2 et 1.3 du Guide, conçue pour des sociétés anonymes, n'est pas transposable au mode de fonctionnement de la Société. En conséquence, au sein de Patrimoine et Commerce, les comptes sont arrêtés par la Gérance et le Conseil assure le contrôle permanent de la gestion de la Société. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

Choix du code de référence :

Le Conseil a décidé de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Ce rapport indique également les modalités d'application des recommandations du Code MiddleNext.

Dispositions prises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en matière de gouvernance

Le 10 avril 2013, Monsieur Christophe Clamageran a démissionné de ses fonctions de gérant de la Société pour raisons de santé.

L'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société, réunie le 25 juin 2013, a procédé au renouvellement pour quatre exercices de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.

Lors de sa réunion du 26 septembre 2013, le Conseil a renouvelé le mandat de Président du Conseil de Monsieur Jean-Claude Bossez.

Le 10 décembre 2013 Monsieur Dominique Jouaillec a démissionné de ses fonctions de gérant de la Société.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2013 le Conseil de surveillance a pris acte de la démission de M. Jean-Claude Bossez de ses fonctions de Président et membre du Conseil de surveillance et a procédé à la cooptation de M. Dominique Jouaillec en qualité de membre du Conseil de surveillance et à sa nomination en qualité de Président dudit Conseil.

Pouvoirs du Conseil (article 17 des statuts)

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Conformément à la loi, le Conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

Le Conseil doit statutairement être consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes :

- tout investissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;
- la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 20 millions d'euros ;

Les seuils ci-dessus sont indexés annuellement, et pour la première fois au 1er janvier 2010, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1er janvier de chaque année.

Conformément à la Loi, le Conseil établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice.

Le Conseil décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des commanditaires.

Le Conseil établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Le Conseil, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

Sur proposition de son président, le Conseil peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux, sans que leur nombre puisse être supérieur à trois.

Ils sont nommés pour une durée d'un an et peuvent toujours être renouvelés dans leurs fonctions de même qu'il peut à tout moment et pour quelque cause que ce soit être mis fin à celles-ci par le Conseil.

Les censeurs ont un rôle de conseil et sont chargés d'assister le Conseil sans pouvoir, en aucun cas, s'y substituer. Ils sont convoqués aux séances du Conseil et assistent aux délibérations avec voix consultative et sans que leur absence ne puisse nuire à la valeur des délibérations. Ils peuvent

également assister aux comités du Conseil dans lesquels ils auront été nommés membres ou y participer ponctuellement sur invitation.

Les censeurs peuvent recevoir une rémunération pour l'exercice de leurs fonctions, prélevée sur le montant des jetons de présence alloué au Conseil. Cette rémunération est fixée par le Conseil.

Composition du Conseil

Membres

À la date du présent rapport, le Conseil compte 13 membres dont 8 sont déclarés comme indépendants (voir ci-après « Membres indépendants »).

- Monsieur Dominique Jouaillec (Président), de nationalité française – cooptation le 12 décembre 2013, prise de fonction et nomination en tant que président le 12 décembre 2013 pour la durée restant à courrir du mandat de son prédécesseur soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Madame Lydia Le Clair, de nationalité française - nomination le 15 juin 2009 (prise de fonction le 9 juillet 2009), dernier renouvellement de son mandat le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Jean-Hubert Moitry, de nationalité française - nomination le 4 décembre 2009, dernier renouvellement de son mandat le 25 juin 2013, pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Monsieur Thierry de Haynin, de nationalité française - nomination le 4 décembre 2009, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Christian Louis-Victor, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Eric Ranjard, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Jean-Jacques Ory, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Gonzague de Villèle, de nationalité française – nomination le 16 décembre 2010, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Jean-Michel Boukhers, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- La société Suravenir, représentée par Monsieur Humbert de Fresnoye, de nationalité française – nomination le 27 juin 2011, dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Philippe Vergely, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Bernard Robbe, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

- Monsieur Philippe Graff, de nationalité française – nomination le 21 décembre 2012, renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de quatre exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

En application de la recommandation R9 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination était soumise au vote ou à ratification, a été communiquée à l'assemblée générale, et la nomination de chaque membre du Conseil a fait l'objet d'une résolution distincte.

La ratification de la cooptation de Monsieur Dominique Jouaillec en qualité de membre du Conseil de surveillance sera présentée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé de douze hommes et une femme, soit 7,70% de femmes.

La loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 prévoit l'obligation pour les sociétés cotées sur un marché réglementé d'avoir un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans leurs conseils d'administration ou de surveillance à compter de 2014 et d'au moins 40% de femmes à compter de 2017.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil qui était d'un an renouvelable a été portée par décision de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012 à quatre années et ce afin de prendre en compte les préconisations en la matière du « Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites » de MiddleNext de décembre 2009, qui recommande d'éviter les durées trop courtes qui pourraient limiter les effets d'expérience et décourager l'investissement dans l'entreprise des administrateurs indépendants. Conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, cette durée est adaptée aux nouvelles spécificités de l'entreprise.

Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil, en dehors de la Société, figure au rapport de gestion de la gérance.

Rémunération

Les principes de rémunération des membres du Conseil figurent dans le rapport de gestion de la gérance. Nous vous informons, conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil de surveillance a arrêté le principe d'une rémunération par personne calculée en fonction des participations effectives aux réunions du Conseil de surveillance et des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations.

Des jetons de présence pour un montant brut de 175 milliers d'euros ont été versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Membres indépendants

Lors de sa séance du 23 avril 2013, le Conseil a rappelé la définition de l'indépendance d'un membre telle qu'elle est décrite par le code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyenne et petites (Code MiddleNext) auquel fait référence le règlement intérieur du Conseil. Ainsi :

Un [administrateur] est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit, avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par [administrateur] indépendant, il faut entendre, au-delà du simple caractère non exécutif, toute personne dépourvue de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il s'en suit, au-delà de la définition précédente, notamment les conséquences suivantes reprises dans le Code MiddleNext :

- Ne pas être salarié, ni mandataire social dirigeant, de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- Ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Après examen de la situation personnelle des membres, lors de la réunion du 23 avril 2013, le Conseil a décidé, à l'unanimité, que Messieurs Jean-Claude Bossez, Jean-Hubert Moitry, Thierry de Haynin, Jean-Jacques Ory, Eric Ranjard, Christian Louis-Victor, Gonzague de Villèle et Jean-Michel Boukhers, ainsi que la société Suravenir, représentée par Monsieur Humbert de Fresnoye, pouvaient être désignés comme membres indépendants.

Le Conseil, à ce jour, est composé de treize membres dont huit sont déclarés comme indépendants, en application de la recommandation R8 du Code MiddleNext, les quatre derniers membres nommés n'ont pas été désignés comme membres indépendants.

Fréquence des réunions

La recommandation R13 du code MiddleNext recommande un minimum de 4 réunions annuelles.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil s'est réuni quatre fois.

Le taux de participation moyen aux réunions est de 83 % de présents.

Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que la convocation des membres peut intervenir par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue de la réunion du Conseil. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale. Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants ou encore par chacun des commandités de la Société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Information et formation des membres du Conseil

En application de la recommandation R11 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Le Président communique de manière régulière aux membres du Conseil, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque membre du Conseil peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction de membre du Conseil - et le cas échéant, de membre de Comité - dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les membres du Conseil peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe, y compris hors la présence des membres de la gérance sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Tenue des réunions

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation. Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante. Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire du Conseil ou par la majorité des membres présents.

Règlement intérieur

Le Conseil a adopté à l'occasion de sa réunion du 6 juin 2012 un nouveau règlement intérieur régissant son fonctionnement et son organisation, conformément à la recommandation R6 du Code MiddleNext.

Le règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R7 du code MiddleNext une « Charte du membre du conseil de surveillance » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Evaluation

Conformément à la recommandation R15 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 6 juin 2012, prévoit qu'une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur. Tous les trois ans, le Conseil réalisera une évaluation formalisée de son propre fonctionnement.

La première évaluation formalisée par le Conseil a été mise en place à l'occasion du Conseil de surveillance du 12 décembre 2013. Un questionnaire d'«autoévaluation par les membres du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce » a été envoyé à tous les membres avec les convocations au conseil du 12 décembre 2013. Les résultats seront étudiés par le Conseil de surveillance dans le courant du premier semestre 2014.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le Conseil de Patrimoine et Commerce a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 21 janvier 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Présentation et lancement de l'OPE.

Réunion du 23 avril 2013 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, arrêtés par la gérance - Approbation du rapport établi par le Président du Conseil relatif aux procédures de contrôle interne - Etablissement du rapport du Conseil de surveillance prévu à l'article L.226-9 al.2 du code de commerce - Examen de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'actionnaires relevant de la compétence du Conseil et élaboration du rapport du Conseil à

présenter à l'assemblée générale - - Examen du caractère indépendant des Membres - Composition des Comités -Point sur l'activité de la Société et des filiales présenté par la gérance.

Réunion du 26 septembre 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion -Examen des comptes semestriels (1er janvier – 30 juin 2013) et rapport du Comité d'audit - Renouvellement des fonctions du Président du Conseil (Jean-Claude Bossez) - Autorisation d'un avenant au contrat de souscription d'obligations entre Suravenir et la Société.

Réunion du 12 décembre 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion –Point sur l'activité de la Société et de son groupe - Compte rendu par le Président de la dernière réunion du Comité d'investissement – Présentation du Budget 2014 de Patrimoine et Commerce et prévision de fin d'année 2013 - Démission d'un membre du Conseil et cooptation d'un nouveau membre - Nomination d'un nouveau Président en remplacement du Président démissionnaire - Réorganisation de la composition des comités d'audit, d'investissement et des rémunérations, suite à la démission d'un membre - Répartition des jetons de présence au titre de l'année 2013 - Point sur l'auto-évaluation du Conseil - Transfert de personnels sur Patrimoine & Commerce - Réorganisation des missions d'asset management - Calendrier 2014 des réunions du Conseil.

Conformément à la recommandation R12 du Code MiddleNext, la Société a créé un Comité d'audit, un Comité d'investissement, ainsi qu'un Comité des rémunérations, respectivement les 24 février 2010, 27 janvier 2011 et 4 avril 2012.

Comité d'audit

Lors de sa séance du 24 février 2010, le Conseil a pris connaissance des dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce et 21 de l'ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008 qui prévoient que le Conseil doit constituer en son sein, un Comité d'audit chargé d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Compte tenu de l'adoption du règlement intérieur et de l'examen du caractère indépendant des membres du Conseil, le Conseil a constitué en son sein un Comité d'audit tel que stipulé à l'article 3 du règlement intérieur adopté, et ce dans le respect de l'article L.823-19 précité.

Les membres actuels du Comité d'audit sont les suivants :

- Monsieur Thierry de Haynin, membre indépendant, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Madame Lydia Le Clair, nomination le 24 février 2010, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Monsieur Dominique Jouaillec, nomination le 12 décembre 2013.

Le Comité d'audit est présidé par Monsieur Thierry de Haynin depuis le 12 décembre 2013, en suite de la démission de Monsieur Jean-Claude Bossez de ses fonctions.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2013, le Comité d'audit s'est réuni deux fois.

Réunion du 12 avril 2013 : Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012, arrêtés par la gérance - Connaissance des documents devant être communiqués aux membres du Conseil. Cette réunion s'est tenue en présence des deux Commissaires aux comptes de la Société

Réunion du 18 septembre 2013 : Présentation des comptes semestriels et du rapport financier semestriel (1er janvier – 30 juin 2013) - Rapport du comité relatif aux comptes semestriels à destination du Conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés ;
- examen et suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le Comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec la gérance, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les Commissaires aux Comptes. Le Comité d'audit peut inviter les Commissaires aux Comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le Comité d'audit préconise au Conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le Comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des Commissaires aux Comptes ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Comité d'investissement

A l'occasion de sa réunion du 27 janvier 2011, le Conseil a décidé de la création d'un Comité d'investissement.

Le Comité d'investissement est composé de trois à six membres désignés par le Conseil, et choisis parmi les membres du Conseil, ou en dehors, dans la limite d'un quart des membres du Comité d'investissement.

Les personnalités extérieures désignées comme membres du Comité d'investissement sont nommées au regard de leur expérience professionnelle de nature à apporter une expertise réelle et reconnue au Comité d'investissement.

Les membres actuels du Comité d'investissement sont:

- Monsieur Jean-Hubert Moitry, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Monsieur Eric Ranjard, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 29 juin 2011, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Monsieur Alain Dolléans, personne extérieure au Conseil, nommé le 27 janvier 2011, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- La société Suravenir, représentée par M. Pascal Frolaux, nommée le 14 décembre 2011, dernier renouvellement le 23 avril 2013,
- Monsieur Dominique Jouaillec, nommé le 12 décembre 2013..

Le Comité d'investissement est présidé par Monsieur Monsieur Jean-Hubert Moitry depuis le 12 décembre 2013, en suite de la démission de Monsieur Jean-Claude Bossez de ses fonctions. Le Comité se réunit sur convocation de son Président. Il peut être réuni à tout moment. Les convocations sont adressées par tous moyens écrits. Elles peuvent être verbales et sans délai en cas de présence de l'ensemble des membres du Comité d'investissement.

La gérance est invitée à participer aux réunions du Comité d'investissement pour présentation des dossiers d'investissement ou de désinvestissement.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2013, le Comité d'investissement s'est réuni une fois et a été consulté une fois par courriel sur un dossier d'investissement.

Consultation par courriel le 31 mai 2013 sur deux dossiers d'investissement.

Réunion du 12 décembre 2013 : Présentation de projets d'investissements.

Missions et attributions

Le Comité émet un avis, sur tout projet d'investissement ou de désinvestissement préparé par la gérance, pour lesquels il est saisi dans les conditions suivantes :

a) Le Comité d'investissement émet obligatoirement un avis sur tous les projets d'investissements ou de désinvestissements d'un montant supérieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement au Président du Conseil pour diffusion à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à donner son avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, en application des stipulations de l'article 17.2 des statuts de la Société.

b) Le Comité d'investissement peut être volontairement consulté à la seule initiative de la gérance sur tout projet d'investissement inférieur à 20 millions d'euros.

Ces avis sont résumés et communiqués pour information aux membres du Conseil par le président du Comité d'investissement à l'occasion de la plus proche réunion du Conseil suivant chaque réunion du Comité d'investissement.

c) Le Comité d'investissement est nécessairement consulté sur tout projet d'investissement, quel que soit son montant, engendrant une ou plusieurs conventions avec une partie liée relevant du champ d'application de l'article L.225-38 du code de commerce par renvoi de l'article L.226-10 du même code.

Ces avis sont communiqués par le président du Comité d'investissement à chacun des membres du Conseil au moins 24 heures avant la réunion du Conseil appelée à autoriser la ou les convention(s) concernée(s) relevant du champ d'application de l'article L225-38 du code de commerce par renvoi de l'article L226-10 du même code.

Le seuil de 20 millions d'euros est indexé annuellement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC). L'indice de référence est l'indice du troisième trimestre 2008, l'indice de comparaison est le dernier indice ICC paru au 1er janvier de chaque année.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Gérance a pris l'initiative de solliciter l'avis du Comité sur l'ensemble des projets d'investissement et de désinvestissement, quel que soit leur montant, comme elle le fait systématiquement depuis la création du Comité.

Comité des rémunérations

A l'occasion de sa réunion du 4 avril 2012, le Conseil a décidé de la création d'un Comité des rémunérations.

Le Comité est composé de quatre (4) membres choisis, parmi les membres du Conseil de surveillance.

Les membres actuels du Comité des rémunérations sont:

Monsieur Humbert de Fresnoye, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 23 avril 2013,

Monsieur Thierry de Haynin, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 23 avril 2013,

Monsieur Jean-Michel Boukhers, nommé le 4 avril 2012, renouvelé le 23 avril 2013,

Monsieur Dominique Jouaillec, nommé le 12 décembre 2013.

Le Comité des rémunérations est présidé par Monsieur Humbert de Fresnoye.

Le Comité se réunit au moins une (1) fois par an et aussi souvent que nécessaire, sur convocation de son président ou à la demande du Conseil de surveillance ou de son président.

Fréquence des réunions et compte-rendu

Au cours de l'exercice 2013, le Comité d'investissement s'est réuni une fois.

Réunion du 19 avril 2013 : Examen de l'atteinte des critères qualitatifs et quantitatifs relatifs à l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 – Information des membres sur la mise en place à venir d'un plan d'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2013 - Recommandations du Comité au Conseil de surveillance.

Missions et attributions

Le Comité a pour mission de formuler des avis ou recommandations au Conseil de surveillance en matière de rémunération des gérants et des membres du conseil de surveillance.

Il propose au Conseil de surveillance un montant global pour les jetons de présence de ses membres qui doit être proposé à l'assemblée générale de la Société et lui donne un avis sur la répartition des jetons de présence alloués par l'assemblée générale entre les membres du Conseil de surveillance et les membres de ses comités. Le cas échéant, il formule des propositions concernant les rémunérations exceptionnelles allouées par le Conseil de surveillance à ses membres pour des missions ou mandats spécifiques qui leur seraient confiés.

Il examine et émet un avis sur la politique générale d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions, ou d'actions gratuites et sur toute attribution d'options ou d'actions gratuites ou de toute autre forme d'intéressement au bénéfice des dirigeants de la Société, ainsi que sur toute proposition d'augmentation du capital de la Société sous la forme d'une offre réservée aux salariés.

Le Comité peut convier à ses réunions des membres de la direction de l'entreprise ou toute autre personne appartenant ou non à l'entreprise.

Les gérants sont invités à chacune des réunions du Comité des Rémunérations.

Le Comité peut se faire assister, aux frais de la société, par tout expert ou spécialiste de son choix, interne ou externe, après en avoir informé le président du conseil de surveillance.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

En aucun cas un membre du Comité ne peut prendre part aux discussions ou à la formalisation d'une proposition ou d'un avis concernant ses propres avantages ou sa rémunération.

1.2. Modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales

Les modalités de participation des associés commanditaires aux assemblées générales sont régies par le code de commerce et le titre VI des statuts.

1.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les règles de rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont les suivantes :

Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts.

En application de la rémunération fixe, visée à l'article 14.1 des statuts, la gérance a perçu la somme de 105 milliers d'euros au cours de l'exercice clos.

En application de la rémunération variable, visée à l'article 14.2 des statuts, la gérance a perçu, au cours de l'exercice clos, une somme de 48 milliers d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 i), une somme de 333,7 milliers d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 ii) et 23,9 milliers d'euros au titre de la rémunération prévue à l'article 14.2 iii).

Conseil de surveillance

L'article 19 des statuts de la Société prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables.

Lors de l'assemblée générale tenue le 25 juin 2013 le montant des jetons de présences à répartir au titre de l'exercice clos a été fixé à 250.000 euros.

Des jetons de présences pour un montant brut de 175,000 milliers d'euros ont été versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

1.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et depuis le début de l'exercice 2014, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

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

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

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

Objectifs des autres procédures de contrôle interne

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

Limites inhérentes au système de contrôle interne

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

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine & Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce ainsi que la société Billon Frères & Cie et ses trois filiales qui ont fait l'objet d'un plan de cession et qui sont en cours de liquidation.

Organisation générale des procédures de contrôle interne

La transformation de la forme juridique de la Société et les apports de titres de sociétés immobilières intervenues au cours de l'exercice 2009/2010 ont largement transformé l'organisation générale de la Société. La gérance de la Société est donc désormais en charge du contrôle interne d'un groupe de sociétés foncières. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité.

Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de surveillance – Comité d'audit

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

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

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;
- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux Comptes, la gérance ou toute autre personne du management.

De plus, le Comité d'audit :

- supervise les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux Comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et, plus généralement, veiller au respect des principes garantissant l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- arbitre, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux Comptes et la

gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le Comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Gérance

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

Les missions prioritaires de la gérance sont :

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

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

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

Un cabinet externe de consolidation assure pour le compte de la Société les travaux de consolidation des comptes de son Groupe. Le travail du cabinet, qui utilise le logiciel de consolidation Magnitude, est suivi par la gérance de la Société à toutes les étapes de la production des comptes consolidés. Le département «Consolidation et reporting groupe» du cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Cartographie des risques

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

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au niveau des taux d'intérêt
- Risques liés à l'environnement concurrentiel
- Risques liés au marché de l'immobilier commercial
- Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement
- Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires
- Risques liés à la qualité des prestations
- Risque lié à un éventuel remplacement d'Imfined
- Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée
- Risques liés à la commercialisation locative des actifs
- Risques liés aux acquisitions
- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux
- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- Risques liés à la réglementation applicable, notamment au changement de la réglementation fiscale
- Risques liés aux baux
- Risques environnementaux et liés à la santé
- Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut
- Risques liés à l'activité de promotion immobilière pour compte propre (risque particulier de la filiale Groupe Sepric SAS)
- Risques liés au départ de personnes clés
- Risques liés à l'endettement de la Société
- Risques de conflit d'intérêt
- Risques juridiques
- Risques de marché (risque de taux, risque de liquidité, risque de change, risques liés aux engagements hors bilan)

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au rapport annuel.

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

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

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

Elaboration du rapport

Ce rapport a été établi par le Président du Conseil. La gérance a participé à sa rédaction. Il a été communiqué aux membres du Conseil, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 27 mars 2014.

Les informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale des commanditaires

En application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes vous présentent dans un rapport joint au présent rapport, leurs observations sur celles des procédures internes ci-dessus décrites qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Le 27 mars 2014

Le Président du Conseil de surveillance

2. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la société Patrimoine & Commerce

Société Patrimoine & Commerce Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Patrimoine et Commerce et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-68 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Paris, le 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

A4 Partners

Olivier Marion
Associé