

PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de €.150.830.800

Siège social : 45 avenue Georges Mandel 75016 Paris

395 062 540 RCS Paris

La « **Société** »

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 JUIN 2022

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons qu'en application de l'article L.226-9 du code de commerce, le Conseil de surveillance doit présenter à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels arrêtés par la gérance, ainsi que sur le rapport de gestion soumis à l'assemblée.

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont marqués par :

- Le remboursement de la deuxième tranche de l'EuroPP en décembre 2021 (-12.4 millions d'euros)
- Les tirages sur les acquisitions de Wittenheim, Echirolles Foir'Fouille, Annemasse, Echirolles Yesss Electrique et Limoges le Vigen, (+15,0 millions d'euros) ;
- Les dettes reclassées en passif des actifs destinés à être cédés (-4,1 millions d'euros) ;
- La cession de Perpignan (-1,5 millions d'euros)

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine et Commerce ressortait le 31 décembre 2021 à 150 830 800 euros, divisé en 15.083.080 actions.

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 portent sur une période d'activité de 12 mois et sont directement comparables avec ceux clos au 31 décembre 2020 qui portaient sur une période d'activité de même durée.

Nous rappelons également que les comptes consolidés et les comptes sociaux ont fait l'objet d'un examen préalable par le Comité d'audit qui a fait rapport de ses travaux à votre Conseil.

Sur les comptes consolidés

Ces comptes consolidés montrent, au 31 décembre 2021 :

- Un total bilan de 882,1 K€
- Une valeur des Immeubles de Placement de 789,9 K€
- Des capitaux propres part du groupe de 400,2 K€
- Des loyers nets de 40,8 K€
- Un bénéfice net part du groupe de 31,5 K€



Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Patrimoine & Commerce a acquis et livré un immeuble à Echriolles (38) loué à l'enseigne La Foir'fouille, un actif à Annemasse (74) loué aux enseignes Heytens, LDLC, Macif et Paul, un actif à Limoges (87) loué à l'enseigne Action et un actif à Wittenheim (68) dont la commercialisation est avancée.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 17 M€, dont 12,8 millions d'euros sur l'exercice 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Patrimoine & Commerce a cédé six actifs non stratégiques à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises :

- Une cellule commerciale vacante à Saint Gaudens (31), cédée le 2 février 2021 ;
- Une cellule commerciale vacante au Pont-de-Beauvoisin (38), cédée le 16 mars 2021 ;
- Trois cellules à usage de bureaux au Creusot (71), cédées le 10 mai 2021 ;
- L'actif monolocataire de Perpignan (66), cédé le 10 août 2021 ;
- Une cellule commerciale vacante à Frouard (51), cédée le 15 octobre 2021 ; et
- Un ensemble immobilier composé de sept cellules commerciales louées en Guadeloupe (971), cédé le 20 décembre 2021.

Le montant total de ces cessions s'élève à 16,3 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise.

L'ensemble de ces opérations est plus largement décrit dans le rapport de gestion de la gérance.

Sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux font apparaître au 31 décembre 2021 :

- Des capitaux propres de 219 548 626 €, contre 220 393 276 €, au 31 décembre 2020 ;
- Des titres de participation comptabilisés pour 158 614 118,12 €, représentatifs des sociétés détentrices d'un actif immobilier ;
- Des dettes financières pour 120 649 011 € au 31 décembre 2021 correspondant à hauteur de 30 322 767 € à des emprunts obligataires ;
- Un total de bilan de 399 987 789 €.

Le chiffre d'affaires s'élève à 9 543 563 € et les charges d'exploitation à 7 306 263 €. Après prise en compte d'un résultat financier de 11 118 515 €, et d'un résultat exceptionnel négatif de 99 463 €, les comptes sociaux clos au 31 décembre 2021 se soldent par un bénéfice net de 13 322 826 €.

Après dotation de la réserve légale à hauteur de 5 % du bénéfice de l'exercice clos, la gérance a proposé à votre Conseil de soumettre une proposition de distribution d'un dividende d'un montant total de 19 189 669 K€, soit un dividende par action de € 1,25 sur la base du nombre d'actions existantes, soit 15.083.080.

Votre Conseil a pleinement approuvé cette proposition et a donc décidé de présenter aux actionnaires cette proposition d'affectation du résultat et de distribution de dividende.

Il est également proposé d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société du dividende mis en distribution.

Les actions nouvelles seraient émises à un prix égal au montant le plus élevé entre (i) la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant net du dividende et intégrant une décote de 5%, arrondi au centime d'euro inférieur et (ii) la valeur nominale de l'action (soit 10 €).

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque à formuler concernant les résolutions 6 à 11 relatives aux informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'article L225-37-3-I du code de commerce, à l'approbation des éléments composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et à l'approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2021.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque à formuler concernant l'autorisation à consentir à la Gérance en matière de rachat d'actions de la Société, tant sur l'étendue de la délégation proposée que sur les plafonds et limites donnés à cette délégation (12^{ème} résolution).

Il vous est également proposé de donner à la Gérance des délégations de compétence en matière d'augmentations de capital, avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Ces augmentations de capital pourraient être réalisées en rémunération d'apport en numéraire (13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} résolutions), d'apport en nature (19^{ème} résolution), ou de titres apportés dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société (20^{ème} résolution).

La Gérance serait également autorisée à procéder à des augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (18^{ème} résolution).

Celle-ci serait également autorisée à émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société dans le cadre des articles L.228-91 et suivants du code de commerce.

La Gérance pourrait, dans le cadre desdites délégations, décider d'augmenter le nombre de titres à émettre (17^{ème} résolution) ou fixer librement le prix (dans la limite de 10% du capital) en cas d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réalisée dans le cadre d'une offre au public visée aux 14^{ème} et 15^{ème} résolutions.

Il est proposé de donner à la Gérance une délégation 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 (21^{ème} résolution).

Il vous est également proposé de déléguer à la Gérance compétence à l'effet de procéder, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales (22^{ème} résolution).

Les conditions des augmentations de capital, plus particulièrement le montant des augmentations ainsi que la durée des délégations de compétence seraient donnés dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

Le Conseil de surveillance donne un avis favorable à la modification de la rémunération fixe des gérants et à la modification des statuts de la société comme suit :

« ARTICLE 14 - REMUNERATION DE LA GERANCE

La Gérance a droit à la rémunération suivante, composée d'une partie fixe et d'une partie variable :

14.1 Rémunération fixe

ANCIEN ARTICLE	NOUVEL ARTICLE
<p><i>14.1 Rémunération fixe</i></p> <p><i>La rémunération fixe annuelle sera d'un montant de 200.000 euros, hors taxes, indexé au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2011 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence sera le dernier indice Syntec connu au 1er janvier 2010 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2011. La rémunération fixe annuelle sera payée par douzième, mensuellement, dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.</i></p>	<p><i>14.1 Rémunération fixe</i></p> <p><i>La rémunération fixe annuelle sera d'un montant de 300.000 euros, hors taxes, indexé au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2023 en fonction de la variation positive de l'indice Syntec. L'indice de référence sera le dernier indice Syntec connu au 1er janvier 2022 comparé au dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2023. La rémunération fixe annuelle sera payée par douzième, mensuellement, dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.</i></p>

Compte tenu de ce qui précède, nous confirmons n'avoir aucune observation particulière à formuler, tant en ce qui concerne le rapport de gestion établi par la gérance, que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et le rapport complémentaire sur les projets de résolutions.

Nous vous remercions donc du vote favorable que vous voudrez bien accorder aux résolutions qui vous sont proposées.

Le Conseil de surveillance

