PATRIMOINE ET 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 CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 JUIN 2013

Mesdames, Messieurs,

1. 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 2012 sont marqués par :

   - La prise de contrôle par Patrimoine et Commerce de Foncière Sépric, qui s'inscrit dans l'axe de développement de la Société, permettant de créer la 1ère foncière cotée spécialisée dans des actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles.
   - Les diverses opérations réalisées sur le capital de la Société, aux termes desquelles le capital de Patrimoine et Commerce ressortait au 31 décembre 2012 à €.142.483.171,50, divisé en 8.259.894 actions de €.17,25.

   Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 portent sur une période d'activité de 12 mois.

   Ainsi, les comptes clos au 31 décembre 2012 – tant consolidés que sociaux - ne sont pas directement comparables avec ceux clos au 31 décembre 2011 qui portaient sur une période d'activité de 6 mois.

   Pour permettre aux actionnaires de disposer de comptes plus représentatifs de l'évolution de l'activité de la Société et de son Groupe, il a également été établi des comptes consolidés pro-forma permettant de bénéficier d'informations financières comparables d'un exercice à l'autre.

   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 2012 :

- un total bilan de 553.797 K€
- une valeur des Immeubles de Placement de 462.882 K€ (hors actifs devant être cédés)
- des capitaux propres part du groupe de 183.455 K€
- des loyers bruts de 18.156 K€
- un bénéfice net part du groupe de 7.998 K€

Au cours de cet exercice, le Groupe Patrimoine et Commerce a continué le développement de son portefeuille immobilier en procédant à de nouvelles acquisitions.

Le rapprochement avec Foncière Sepric réalisé par les apports, approuvés par l'assemblée générale du 21 décembre 2012, de plus de 60 % du capital de Foncière Sepric par les familles Robbe et Vergely à la Société, a permis de renforcer le portefeuille de Patrimoine et Commerce de 23 actifs supplémentaires.

Par ailleurs, en date du 16 juillet 2012, ont été acquis deux actifs commerciaux situés respectivement à Sarreguemines et Vandœuvre les Nancy pour une valeur globale hors droits de 4.190 milliers d'euros par l'intermédiaire de deux filiales Sarreguemines Invest et Vandœuvre Invest.

La SCI Bourgoin Invest a été créée afin d'acquérir deux locaux commerciaux d'une surface de 760 m² situé à Bourgoin Jallieu (38) dans la zone commerciale de Leclerc, occupés par deux enseignes Générale d'Optique et Khaan. Le compromis a été signé le 16 août 2012.

La SCI Pierrelaye Invest a été créée afin d'acquérir un bâtiment indépendant d'une surface de 690 m² situé à Pierrelaye (95) dans la zone commerciale d'Herblay, à proximité du retail park 14ème avenue, occupé par l'enseigne Gurlzz. Le compromis a été signé le 16 août 2012.

En date du 27 décembre 2012, a été réalisée l'acquisition de la SCI Fontaine Invest, porteuse d'un ensemble commercial d'une surface d'environ 11.626 m² SHON à Fontaine Le Comte (86). Les travaux de construction seront achevés au cours du 1er semestre 2013.

Les SCI Istres 3, Castres Invest et Salon Invest sont également porteuses de projets situés respectivement en face du retail park Istromed livré en 2012, dans le centre-ville de Castres et en centre-ville de Salon de Provence.

L'ensemble de ces nouvelles opérations sont décrites dans le rapport de la gérance.

Sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux font apparaître au 31 décembre 2012 :

- Des capitaux propres de 170.880.911 €, contre 119.267.371 € au 31 décembre 2011 ;

- Des titres de participation comptabilisés pour 149.175.089 €, représentatifs des sociétés détentrices d'un actif immobilier ;
- Des dettes financières pour 33.400.124 € au 31 décembre 2012 correspondant à hauteur de 30 368 260 € à l'emprunt obligataire souscrit par la société Suravenir, le solde étant deux financements attachés à deux lignes de titres de participations ;
- Un total de bilan de 214.701.316 €.

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.142.779 € et les charges d'exploitation à 2.912.036 €. Après prise en compte d'un résultat financier de 3.974.170 €, provenant principalement des quote-parts de résultats et des dividendes des filiales et participations, et d'un résultat exceptionnel négatif de 160.796 €, les comptes sociaux clos au 31 décembre 2012 se soldent par un bénéfice net de 1.875.287,97 €.

Après dotation de la réserve légale à hauteur de 5 % du bénéficie 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 6.165 K€, soit un dividende par action de €.0,63, sur la base du nombre d'actions existantes, soit 9.614.649.

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.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance propose le renouvellement des mandats de ses membres suivants, venant à expiration au terme de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 :

- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Jean-Claude Bossez, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Madame Lydia Le Clair, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Jean-Hubert Moitry, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Thierry de Haynin, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Jean-Jacques Ory, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Eric Ranjard, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Christian Louis-Victor, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Gonzague de Villèle, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,

- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Jean-Michel Boukhers, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à la société Suravenir représentée par Monsieur Humbert de Fresnoye, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Philippe Vergely, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Bernard Robbe, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Philippe Graff, jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,

Ces propositions de renouvellement ont reçu l'accord préalable de la gérance.

2. Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque à formuler concernant la délégation de compétences 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 données à cette délégation.

3. Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation ni remarque à formuler concernant la proposition de fixer le montant des jetons de présence pour l'exercice en cours à la somme de 250.000 euros.

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 2012, 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