

PATRIMOINE ET COMMERCE
Société en commandite par actions au capital de € 148.328.530
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 17 JUIN 2021**

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 2020 sont marqués par :

- La construction de plusieurs actifs (phase 2 de l'actif de Wittenheim, tranche 2 pour l'actif de Champniers ainsi et du programme d'Arçonnay ainsi que le développement de projets de promotion) représente une valeur de 37,4 M€, soit 4,7% du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce ;
- L'augmentation du capital social de la Société, pour donner suite à l'adoption par l'assemblée générale mixte annuelle de la résolution portant sur l'option pour le paiement du dividende en actions.

Au terme de ces opérations, le capital de Patrimoine et Commerce ressortait le 31 décembre 2020 à 148.338.530 euros, divisé en 14.833.853 actions.

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 portent sur une période d'activité de 12 mois et sont directement comparables avec ceux clos au 31 décembre 2019 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 2020 :

- Un total bilan de 902 940 K€
- Une valeur des Immeubles de Placement de 780 791 K€
- Des capitaux propres part du groupe de 381 552 K€
- Des loyers nets de 43 020K€
- Un bénéfice net part du groupe de 17 790 K€

aw

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a acquis et livré un actif loué aux enseignes But et Burger King à Arçonnay (72) le 25 mai 2020 pour un investissement total de 4,8 M€.

En parallèle, le Groupe a racheté, le 17 avril 2020, 7 % des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 K€, ce qui porte la détention du Groupe à 100 % du capital de la société, et 30 % en date du 15 septembre 2020 des parts de la société Istres 1 détenues par un actionnaire minoritaire pour un montant de 2,6 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 7,7 M€.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Patrimoine & Commerce a cédé cinq actifs non stratégiques à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises :

- L'actif monolocataire de Pierrelaye (95), cédé le 30 janvier 2020 ;
- La galerie marchande de La Petite Arche à Tours (37), cédés le 18 mars 2020 ;
- L'actif d'Epinal (88) composé de quatre cellules, cédé le 26 mars 2020 ;
- L'actif monolocataire de Thionville (57), cédé le 27 mars 2020 après réalisation de travaux de désamiantage ; et
- L'actif de Forbach (57), composé de deux cellules, cédé le 10 septembre 2020.

Le montant total de ces cessions s'élève à 8,2 M€, 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 2020 :

- Des capitaux propres de 220 393 276 €, contre 219 906 188 €, au 31 décembre 2019 ;
- Des titres de participation comptabilisés pour 118 925 438€, représentatifs des sociétés détentrices d'un actif immobilier ;
- Des dettes financières pour 138 161 298 € au 31 décembre 2020 correspondant à hauteur de 42 836 998 € à des emprunts obligataires ;
- Un total de bilan de 409 120 304 €.

Le chiffre d'affaires s'élève à 9 117 794 € et les charges d'exploitation à 7 114 391 €. Après prise en compte d'un résultat financier de 2 305 597€, et d'un résultat exceptionnel négatif de 633 082 €, les comptes sociaux clos au 31 décembre 2020 se soldent par un bénéfice net de 4 261 087 €.

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 18.872 K€, soit un dividende par action de € 1,25 sur la base du nombre d'actions existantes, soit 14.833.853.

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, arrondi au centime d'euro inférieur et (ii) la valeur nominale de l'action (soit 10 €).

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 2020 :

- Renouvellement du mandat donné à Madame Aurélie Tristant, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Renouvellement du mandat donné à Madame Lydia Le Clair, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Renouvellement du mandat donné à la société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Christian Louis-Victor, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Renouvellement du mandat donné à Monsieur Emmanuel Chabas, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,

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

- ✚ Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque à formuler concernant les résolutions 11 à 16 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 2020 et à l'approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020.
- ✚ 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 (17^{ème} résolution).

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 2020, 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



