

## **PATRIMOINE ET COMMERCE**

Société en commandite par actions au capital de € 151.028.930

Siège social : 45 avenue Georges Mandel – 75116 Paris

395 062 540 RCS Paris

La « Société »

---

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2024**

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. Par ailleurs, conformément à l'article 17.5 des statuts, le Conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires.

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 portent sur une période d'activité de 12 mois et sont directement comparables avec ceux clos au 31 décembre 2022 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 2023 :

- Un total bilan de 906 548 K€
- Une valeur des Immeubles de Placement de 840 621K€
- Des capitaux propres part du groupe de 439 246 K€
- Des loyers nets de 46 663 K€
- Un bénéfice net part du groupe de 29 029 K€

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m<sup>2</sup>. La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a arbitré deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023, et d'un actif commercial à Vandoeuvre (54),

céde le 31 janvier 2023. La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Ces cessions représentent un montant total de 2,6 millions d'euros.

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

Les financements suivants ont été souscrits sur l'exercice 2023 : tirage sur l'acquisition de l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres (+7,3 millions d'euros) et refinancement des actifs de Frouard (+9,0 millions d'euros).

#### Sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux font apparaître au 31 décembre 2023 :

- Des capitaux propres de 221 291 199 €, contre 226 564 844 €, au 31 décembre 2022 ;
- Des titres de participation comptabilisés pour 101 590 K€, représentatifs des sociétés détentrices d'un actif immobilier ;
- Des dettes financières pour 119 727 K€ au 31 décembre 2023 correspondant à hauteur de 30 385K€ à des emprunts obligataires ;
- Un total de bilan de 373 234 208 €.

Le chiffre d'affaires s'élève à 10 400 895 € et les charges d'exploitation à 8 093 343 €. Après prise en compte d'un résultat financier de 5 186 819 €, et d'un résultat exceptionnel négatif de 47 769 €, les comptes sociaux clos au 31 décembre 2023 se soldent par un bénéfice net de 7 610 846 €.

Au cours de l'exercice, le capital a été réduit de €1.738.670, pour le ramener de €152.767.600 à €151.028.930, par voie d'annulation de 173 867 actions rachetées dans le cadre de programmes de rachats d'actions.

Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine et Commerce ressortait le 31 décembre 2023 à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions.

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 € 20.752.066,72, prélevé en partie sur les postes « autres réserves » et « prime d'émission », soit un dividende par action de € 1,35 sur la base du nombre d'actions existantes, soit 15 102 893.

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 2023 :

- Renouvellement du mandat de la société Banque Populaire Val de France, 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 2027,

- Renouvellement du mandat de Madame Marie Monnet, 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 2027.

Le Conseil de surveillance propose également la nomination de Madame Camille Barrois en qualité de nouveau membre du Conseil dont le mandat arriverait à expiration au terme de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

Etant précisé que les mandats de Messieurs Pierre-André Périssol et Eric Ranjard et de la société Eurepa Dev SA ne seront pas renouvelés, le Conseil de surveillance les remercie chaleureusement pour le travail effectué au sein du Conseil de surveillance tout au long de leur mandat.

Le Conseil de surveillance propose également le renouvellement du mandat de Grant Thornton en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et le non-renouvellement du mandat d'IGEC en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, ces deux mandats venant à expiration au terme de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Le renouvellement du mandat de Grant Thornton serait donné pour une durée de six exercices, soit jusqu'au terme de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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 9 à 14 relatives aux informations mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'article L.22-10-9 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 2023 et à l'approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024.

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 (15<sup>ème</sup> résolution).

#### Augmentation de capital réservée

Une augmentation de capital en numéraire, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée au profit de la SNC CACF INVESTISSEMENTS FONCIERS, filiale de la CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE, avec délégation de pouvoirs au gérant aux fins de réalisation, est proposée (24<sup>ème</sup>, 25<sup>ème</sup> et 26<sup>ème</sup> résolutions). Cette augmentation de capital, d'un montant total de 20 millions d'euros, serait effectuée au prix de 23 euros par action. Le Conseil n'a pas d'observations particulières à formuler aux actionnaires sur ce projet qu'il a accueilli favorablement.

## Augmentations et réduction du capital

Il vous est 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 (16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions), d'apport en nature (22<sup>ème</sup>) ou de titres apportés dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société (23<sup>ème</sup>).

La Gérance serait également autorisée à procéder à des augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (21<sup>ème</sup> 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 (20<sup>ème</sup> 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 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> 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 (27<sup>ème</sup> 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 (28<sup>ème</sup> résolution).

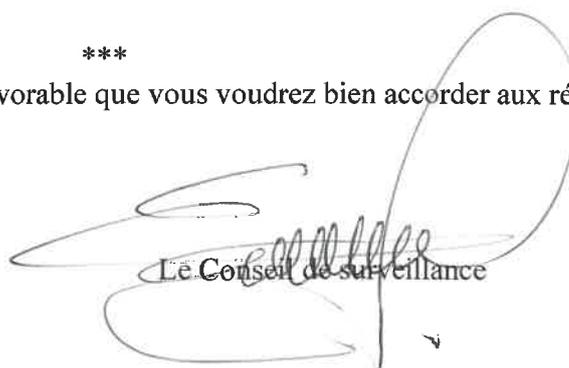
Les conditions des augmentations de capital, plus particulièrement le montant des augmentations ainsi que la durée des délégations de compétence seraient donnés dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

Il est également proposé d'autoriser, une nouvelle fois, la gérance à réduire le capital social par voie d'annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat (29<sup>ème</sup> 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 2023, 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