

La « Société »

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 JUIN 2025**

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 2024 portent sur une période d'activité de 12 mois et sont directement comparables avec ceux clos au 31 décembre 2023 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 2024 :

- Un total bilan de 959 109 K€
- Une valeur des Immeubles de Placement de 883 076 K€
- Des capitaux propres part du groupe de 478 488 K€
- Des loyers nets de 49 073 K€
- Un bénéfice net part du groupe de 40 965 K€

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 12 décembre 2024, d'un portefeuille de 13 actifs. Le portefeuille, représentant une surface de 27 000 m², est constitué de 25 cellules et affiche un taux d'occupation de 100%. La société a également acquis, le 27 décembre 2024, un ensemble immobilier à Saint-Egrève (38) pour une superficie totale d'environ 6 100 m², et a continué ses investissements sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 46,8 millions d'euros sur l'exercice 2024.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce a cédé quatre actifs non stratégiques :

- une cellule commerciale à Saint-Gaudens (31), cédée le 30 août 2024 ;
- un actif commercial à Gaillon (27), cédé le 7 février 2024 ;
- une cellule commerciale à Chambly (60), cédée le 25 juillet 2024 ;
- un actif commercial à Renazé (53), cédé le 22 octobre 2024.

Le montant total de ces cessions s'élève à 2,4 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.

Les financements suivants ont été souscrits sur l'exercice 2024 :

- l'intégration du portefeuille de 13 actifs, pour un endettement global de +16,8 millions d'euros
- les tirages sur l'acquisition de l'actif de Saint-Egrève (+4,3 millions d'euros) et sur un projet de développement à Lempdes (+1,7 millions d'euros)
- le refinancement des actifs de Château Thierry, Eulalie et Puymaret pour un montant net global de + 16,9 millions d'euros

Sur les comptes sociaux

Les comptes sociaux font apparaître au 31 décembre 2024 :

- Des capitaux propres de 227 983 K€, contre 211 291 K€ au 31 décembre 2023 ;
- Des titres de participation comptabilisés pour 119 565 K€, représentatifs des sociétés détentrices d'un actif immobilier ;
- Des dettes financières pour 115 953 K€ au 31 décembre 2024 correspondant à hauteur de 30 386 K€ à des emprunts obligataires ;
- Un total de bilan de 388 344 K€.

Le chiffre d'affaires s'élève à 10 103 545 € et les charges d'exploitation à 7 837 967 €. Après prise en compte d'un résultat financier de 14 708 677 €, et d'un résultat exceptionnel négatif de 134 407 €, les comptes sociaux clos au 31 décembre 2024 se soldent par un bénéfice net de 17 321 004 €.

Au cours de l'exercice, le capital a été augmenté de 8 695 650 euros, portant le capital social de 151 028 930 euros à 159 724 580 euros. Au terme de cette opération, le capital de Patrimoine et Commerce ressortait le 31 décembre 2024 à 159 724 580 euros, divisé en 15 972 458 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 par actions de € 1,35, soit un montant total de € 21 562 818,30 sur la base du nombre d'actions existantes, soit 15 972 458, prélevé en partie sur le poste « prime d'émission ».

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 (i) la ratification de la cooptation de Madame Florence Habib-Deloncle en qualité de membre du Conseil de surveillance pour la durée restante du mandat de Monsieur Emmanuel Chabas, démissionnaire, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et (ii) 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 2024 :

- Renouvellement du mandat de Madame Florence Habib-Deloncle, 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 2028,
- Renouvellement du mandat de 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 2028,
- Renouvellement du mandat de 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 2028,
- Renouvellement du mandat de la société Prédica, 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 2028.

Le Conseil de surveillance propose également la nomination de Monsieur Yves-Marie Thomas en qualité de nouveau membre du Conseil en remplacement de Monsieur Christian Louis-Victor 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 2028.

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

Etant précisé que le mandat de Monsieur Christian Louis-Victor ne sera pas renouvelé, le Conseil de surveillance le remercie chaleureusement pour le travail effectué au sein du Conseil de surveillance tout au long de son mandat et en qualité de Président du Conseil de surveillance. Le conseil a décidé, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du renouvellement de son mandat, de nommer Madame Aurélie Tristant en qualité de Président du Conseil de surveillance à l'issue de l'assemblée générale du 12 juin 2025.

Le Conseil de surveillance, sur recommandation du comité d'audit, propose également de nommer le cabinet [A4PARTNERS], commissaire aux comptes de la Société, en charge de la certification des informations en matière de durabilité. Par dérogation aux dispositions de l'article L.821-44 du code de commerce et conformément à

l'article 38 de l'ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relative à la publication et à la certification des informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales, la durée de ce mandat serait de trois exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Dans l'hypothèse où le LCL refuserait la nomination d'A4 PARTNERS, commissaire aux comptes de la Société, en application du contrat de refinancement de la ligne corporate LCL, le Conseil de surveillance propose d'ores et déjà, le cabinet Mazars, alternativement en qualité de vérificateur des informations en matière de durabilité.

Le Conseil de surveillance prend acte que la résolution relative à la nomination de A4 PARTNERS sera modifiée si la banque LCL refuse leur nomination, en application du contrat de refinancement de la ligne corporate LCL. En remplacement, le cabinet Mazars serait nommé en qualité d'Organisme Tiers Indépendant.

Ces propositions ont reçu l'accord préalable de la gérance et du comité d'audit.

Le Conseil de surveillance n'a pas de remarque à formuler concernant les résolutions 12 à 16 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 et à l'approbation des éléments composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Concernant l'approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024, il est proposé de modifier la rémunération variable de la gérance afin de :

- (i) amender la formule de calcul de la rémunération variable afin de ne pas tenir compte de certaines variations exceptionnelles dans les revenus (notamment les résultats de l'activité de promotion) et d'inclure la quote-part d'EBITDA des sociétés mises en équivalence ;
- (ii) stipuler que la rémunération est partagée à parts égales entre les trois gérants (Eric Duval, Pauline Boucon Duval et la société Duval Gestion) ;
- (iii) introduire le fait que la perception de la partie de la rémunération variable basée sur l'EBITDA est conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE.

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 (18^{ème} résolution).

➡ 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 (19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions), d'apport en nature (25^{ème}) ou de titres apportés dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société (26^{ème}).

La Gérance serait également autorisée à procéder à des augmentations de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres (24^{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 (23^{ème} résolution).

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^{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 des sociétés liées (28^{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.

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^{ème} résolution).

Il est également proposé, compte tenu de la modification de la rémunération variable proposée dans le cadre de la politique de rémunération, de modifier l'article 14.2 « Rémunération variable » des statuts de la Société afin (i) de se conformer aux recommandations du code Middlednext, qui prévoit l'ajout de critères RSE dans la détermination de la part variable de la rémunération, et (ii) d'ajuster la définition d'EBITDA afin d'appréhender certaines variations exceptionnelles dans les revenus. En particulier, la part variable fonction de l'EBITDA ne serait due qu'en cas d'atteinte de critères RSE fixés par le Conseil de surveillance (30^{ème} résolution).

Il est proposé de modifier l'article 14.3 des statuts de la Société afin de (i) prévoir la faculté d'attribuer gratuitement des actions soumises à condition de performance à la gérance et (ii) prévoir que la rémunération fixe et la rémunération variable annuelle seront réparties entre les membres de la gérance à parts égales (31^{ème} résolution).

Il est également proposé de modifier l'article 16 des statuts de la Société afin (i) de prévoir la possibilité pour les membres du Conseil de surveillance de voter par correspondance conformément aux dispositions de l'article L. 226-4 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 et (ii) de prévoir la possibilité pour les membres du Conseil de surveillance d'être consultés par écrit conformément aux dispositions de l'article L. 226-4 du Code de commerce telles que modifiées par la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 (32^{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 2024, 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. B...', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.