

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Alexandre Lattès.....*Président*

Gwendoline Théron.....*Administrateur*

Patrick Dupré.....*Administrateur*

Denis Bodin.....*Administrateur*

Sébastien Moxhet.....*Administrateur*

Thibaut d'Anterroches.....*Administrateur*

COGEVAL – Société pour le Conseil

Et la Gestion de Valeurs Mobilières.....*Administrateur*

COMMISSAIRE AUX COMPTES

SAS WOLFF & ASSOCIÉS

27 route du Cendre

CS 40159

63808 Cournon d'Auvergne cedex

Tél. : 04 73 84 77 36

Fax : 04 73 69 82 35

Courriel : mab@mab-immobilier.com

RCS Clermont-Ferrand B 855 201 521

Société Anonyme

SOMMAIRE

Le mot du Président	5
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	7
Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	15
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....	16
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	19
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 25 juin 2021	21
Bilan au 31 décembre 2020.....	23
Compte de résultat de l'exercice 2020	25
Tableau des résultats des cinq derniers exercices.....	27
Filiales et participations	28

Mesdames, Messieurs,

L'année écoulée aura été très difficile pour l'économie française, mais votre société aura su montrer à cette occasion une rare résilience, traversant la tempête en subissant moins de dommages que beaucoup d'autres entreprises.

Rappelons le contexte d'incertitude majeure, au cours du second trimestre, en particulier sur les décisions politiques en cours ou encore à venir : fermetures administratives nombreuses et lois d'exception, encourageant en particulier les locataires à ne pas régler leurs loyers, puisque les recours légaux habituels étaient interdits par l'état, ce que nous qualifierions de mise en suspens de l'état de droit, sur ces aspects de la vie des affaires tout du moins.

Maison Antoine Baud a pris sa part dans l'effort national, soutenant en particulier certains de nos clients petites entreprises par des abandons de loyers, lesquels ont représenté pour nous environ 5% de notre chiffre d'affaires, soit près de quatre cent mille euros. Ce montant tout à fait significatif par rapport à notre résultat d'exploitation aurait été bien plus élevé encore si la part de commerces avait été plus élevée dans notre chiffre d'affaires, part qui n'est « que » de 15% chez nous. Nous avons aussi consenti à des étalements importants des paiements, pour aider chacun autant que possible. Pour résumer, nos efforts se sont tournés vers nos clients les plus impactés par les fermetures administratives et dont la fidélité et le partenariat sans faille étaient avérés depuis plusieurs années.

Heureusement, masquant l'impact de la contribution décrite ci-dessus, nous avons pu au cours de l'année précédente engager d'importantes acquisitions, cette croissance embarquée nous permettant d'afficher un chiffre d'affaires en hausse, malgré tout.

Nous affichons ainsi de bons soldes, pour un certain nombre de raisons. Tout d'abord, la croissance embarquée mentionnée ci-dessus, puis la faiblesse de nos investissements nouveaux cette année. Sur le plan exceptionnel, plusieurs cessions de nature opportuniste ont été réalisées, dégageant une importante trésorerie. Rappelons que nous n'avons pas de politique de rotation d'actifs, pour faire apparaître des résultats exceptionnels régulièrement. Il s'agissait là en particulier de biens difficiles à louer pour lesquels une fenêtre de tir est apparue, avec d'ailleurs pour effet de réduire notre taux de vacance, contribuant là aussi à améliorer nos ratios.

Sur le plan financier : disposant d'une importante trésorerie, nous avons fait le choix d'en investir une faible partie sur les marchés actions, ce qui est inhabituel chez nous, en particulier en actions de confrères dont le cours était tombé particulièrement bas. MAB n'a pas vocation à investir à long terme de cette manière, ce n'est pas son métier ; nous avons donc revendu ces positions, faisant apparaître de belles plus-values et améliorant la rentabilité de notre trésorerie.

Nous avons fort heureusement réussi en tout début d'année à revendre une partie d'une ancienne ligne, très illiquide, réalisant là aussi une bonne plus-value. Ces éléments expliquent une contribution inhabituelle au niveau financier. Nous n'écarterons pas de récidiver, toujours pour une part réduite de nos liquidités. Nous considérons être conduits dans cette direction par le rendement quasiment inexistant des produits de trésorerie classiques, en raison des taux négatifs.

Ce niveau de trésorerie confortable nous aura donc permis de traverser cette année compliquée sans inquiétudes, et de préparer l'avenir pour saisir les opportunités d'investissement qui apparaîtront. Sachant qu'une bonne part de cette trésorerie excédentaire provient de cessions d'immeubles réalisées en 2020, donc de produits exceptionnels et n'ayant pu réinvestir encore qu'une faible partie de cela, il nous paraît normal d'en faire bénéficier nos actionnaires de manière spéciale.

Nous ne sommes pas partisans de la formule de rachat d'actions propres par la société, ce qui ne nous semble pas relever d'une saine gestion ni avoir de sens économiquement, sans compter que cela réduirait encore notre flottant déjà limité. Un dividende exceptionnel sera donc plutôt proposé à l'approbation de l'assemblée, en sus du dividende ordinaire. Nous pensons que le montant envisagé n'obèrera en rien nos capacités de développement.

Nous redoutons en 2021 une répétition des problèmes de l'année 2020 : confinements multiples, fermetures temporaires des commerces, désorganisation générale et pertes de chiffre d'affaires, pour beaucoup de nos clients comme pour nous. Le mois d'avril 2021 correspond déjà à cela.

Des mesures fiscales négatives ne sont bien entendu pas à exclure : à nos yeux, le principal problème sera lié aux plans de relance de tout ordre et à l'accroissement rapide de l'endettement des pays européens ; sans porter de jugement sur l'efficacité de ces choix, nous craignons surtout qu'il ne faille rembourser tout cela, d'une manière ou d'une autre et que cela passe par la fiscalité.

Malgré ces nuages noirs, Maison Baud s'appuyant sur une équipe motivée et un bilan solide est prête à accélérer son développement, s'attendant à ce que la crise actuelle s'accompagne d'opportunités que nous saurons saisir.



Société Anonyme au capital de 3 096 336 €
Siège social : 27 route du Cendre 63800 Cournon d'Auvergne
RCS Clermont-Ferrand 855 201 521

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs,

Comme chaque année, nous commençons ce rapport par quelques mots sur le contexte général du marché de l'immobilier professionnel en France :

Si les années 2018 et 2019 ont battu des records en volume de transactions dans presque tous les secteurs, l'année 2020 est logiquement en retrait, marquée par les conséquences économiques de la crise sanitaire.

Ainsi le volume des investissements en immobilier d'entreprise en 2020 (27 milliards d'euros) accuse une baisse de 30% par rapport à 2019, mais reste relativement proche de la moyenne des cinq dernières années. Ce recul est largement expliqué par le ralentissement économique et du marché locatif d'immobilier d'entreprise (bureaux et commerces), et par la comparaison avec 2019, une année record en termes de volumes (39 milliards d'euros).

Le volume de 27 milliards d'euros investis en 2020 se répartit entre : les bureaux pour 18 milliards, les commerces pour 4 milliards, l'activité et la logistique pour 4 milliards et les services pour 1 milliard d'euros.

La demande placée a diminué pour tous les segments, mais la baisse est plus marquée pour les bureaux (-40%) et reste très modérée pour la logistique (-5%).

L'offre par conséquent tend à augmenter mais cette hausse reste limitée par la rareté du foncier mis à disposition auprès des promoteurs et des utilisateurs. Cela est particulièrement vrai pour les fonciers devant recevoir des locaux industriels ou de services et des entrepôts-logistiques.

Les taux de rentabilité « prime » :

- Les bureaux restent stables à Paris QCA à 2,75% et en régions à 3,5%,
- Les commerces sont à 4,25% pour les centres commerciaux et 3,1% pour le retail
- L'activité est à un taux de rendement de 5,25% au niveau national
- La logistique est encore en baisse avec un taux de 3,75% pour la « classe A ».

Concernant Maison Antoine Baud, notre parc représente désormais 150 747 m² principalement composés de locaux d'activités et logistique pour 82%, de commerces pour 8% et de bureaux pour 10%.

Notre taux de remplissage est de 94% sans compter les baux en cours de signature. En prenant en compte ces signatures, notre taux serait de 96%.

Dans le courant de l'année 2020, nous avons :

- vendu le solde des bureaux dont nous étions propriétaires dans le Centre Victoire à Clermont-Ferrand,
- vendu un immeuble de bureaux loué à 50% sur notre site de Vaulx-en Velin.
- vendu un immeuble d'activités entièrement vacant aux Clayes-sous-bois
- signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble mixte de bureaux et d'activités à Villebon-sur-Yvette (l'acte authentique a été réitéré en avril 2021).
- démarré à Clermont-Ferrand, rue de Flamina, la construction d'un ensemble immobilier de 12 locaux d'activité sur 2 bâtiments.

Notre résultat d'exploitation est en hausse en 2020 pour atteindre 2 213 364 € contre 2 091 126 € en 2019.

Notre résultat financier en 2020 ressort positif à +512 318 €, contre -69 300 € en 2019

Notre résultat courant avant impôt augmente également pour atteindre 2 725 682 € contre 2 021 825 € en 2019.

Notre résultat exceptionnel cette année atteint le montant record de 3 290 593 €, contre 90 841 € en 2019, ce en raison des 3 cessions d'actifs réalisées en 2020.

Nous vous proposons à présent de passer en revue successivement :

- L'impact sur 2020 de la crise sanitaire COVID-19,
- La situation dans chacune de nos régions (à noter que les sites non évoqués ci-dessous n'ont pas vécu d'évolution notoire et sont totalement loués),
- Nos filiales et participations,
- Les comptes de l'exercice,
- Les délais de règlement des factures émises et reçues,
- Les questions diverses.

1) IMPACT EN 2020 DE LA CRISE SANITAIRE LIÉE AU COVID-19

Comme indiqué lors de l'Assemblée Générale 2020, nous avons consenti lors du premier confinement des aides à nos locataires les plus durement touchés par la crise. Il s'agit principalement de commerces TPE ayant subi une fermeture administrative pendant cette période, ainsi que quelques locataires dont l'activité, directement liée au commerce ou à la restauration, a fortement chuté. Nous avons arbitré au cas par cas en essayant de limiter les impacts et en recherchant des contreparties aux aides accordées.

Nous avons à nouveau accordé des aides à certains locataires lors du confinement de novembre 2020. Cette action est moins impactante sur notre résultat grâce au crédit d'impôt de 50% mis en place par l'Etat.

Sur l'ensemble de l'exercice 2020, l'impact de la crise sanitaire sur les comptes de MAB est moins lourd que ce que nous craignons il y a un an, puisqu'au global ces aides représentent une perte de chiffre d'affaires d'environ 408 k€ (soit 5%), largement compensée par les loyers des acquisitions récentes et la baisse de la vacance locative.

En outre, il semble que ces franchises de loyer, conjuguées aux aides de l'Etat, aient eu l'effet escompté, puisque nous n'avons eu à déplorer aucune défaillance de locataire en 2020 (à l'exception de WDI qui était déjà en procédure de sauvegarde depuis 2019).

2) LA SITUATION EN AUVERGNE

➤ **Aubière, Carré Sud**

Un nouveau commerce s'est installé en 2020. Hormis 2 locaux de bureaux et un local commercial encore disponibles, la totalité de « Carré Sud » est louée à fin 2020.

2 renouvellements de baux ont été signés en 2020.

L'exploitation est régulière, la majorité des commerçants est satisfaite, malgré le contexte de la crise sanitaire. Rappelons que cet espace commercial est à l'air libre, ce qui lui a évité la période de fermeture administrative imposée aux centres commerciaux fermés.

➤ **Aubière - rue des Chazots**

Immeuble totalement loué.

➤ **Les différents sites de Cournon :**

Les immeubles existants :

Locaux d'activités : nous avons signé 5 nouveaux baux en 2020. À ce jour tous les locaux d'activité sont loués, toutefois 2 locaux vont se libérer d'ici fin 2021.

Bureaux : nous avons eu une prise à bail de bureaux à Cournon en 2020. Nous avons 4 bureaux vacants à fin 2020.

Les acquisitions et constructions :

Nous avons construit en 2019 (sur un foncier acquis en 2018) un immeuble à usage de locaux d'activités d'une surface de 1 283 m², qui est maintenant entièrement loué.

➤ **Cébazat - Champ-Roche**

Cet entrepôt que nous avons acquis neuf en 2019 est entièrement loué.

➤ **Cébazat – Rue Panhard**

Immeuble totalement loué.

➤ **Clermont Nord**

À fin 2020, nous avons un local commercial et 2 locaux d'activités vacants.

À l'exception de ce local vacant, les commerces restent tous loués dans des conditions courantes. Suite à l'obtention en 2019 d'un permis de construire pour développer un parc d'activités d'environ 4 000 m², nous avons démarré les travaux au 2^e trimestre 2020. Un premier locataire a pris 4 lots sur les 12 du programme. Nous continuons la commercialisation des autres lots.

➤ **Clermont Ferrand – Centre Victoire**

Les lots qu'il nous restait dans cet immeuble de bureaux ont été vendus en avril 2020.

➤ **Clermont Ferrand – rue Jacqueline Auriol**

Immeuble totalement loué.

- **Clermont Ferrand – rue Niel**
Immeuble totalement loué.
- **Gerzat – avenue du Sancy**
Le 1^{er} immeuble est toujours loué.
Nous avons construit et livré en 2019 un 2^{ème} immeuble de 750m² d'activités, divisés en 2 lots, qui sont loués à fin 2020.

3) LA SITUATION EN ILE DE FRANCE

- **Clichy**
Taux de remplissage 100 %.
- **Les Clayes-sous-bois**
Nous avons signé en août 2019 une promesse de vente pour la totalité de ce site, qui était alors 100% vacant. La vente a été réalisée en décembre 2020.
- **Morangis**
Immeuble totalement loué.
- **Savigny-le-Temple**
Immeuble totalement loué.
- **Semoy (proche Orléans)**
1^{er} immeuble : totalement loué.
2^{ème} immeuble : construction achevée en 2019. À fin 2020, 3 lots sur 5 étaient loués.

4) LA SITUATION DANS LE NORD

- **Lys Lez Lannoy**
Ce site de 3 immeubles de bureaux reste entièrement loué à une seule entreprise.

5) LA SITUATION EN RHÔNE ALPES

- **Vaulx-en-Velin**
Immeuble de bureau : une promesse de vente a été signée en octobre 2019 avec un locataire pour l'acquisition de la totalité du bâtiment (1 729 m²). La vente a été réalisée début juin 2020. Les immeubles d'activités sont entièrement loués.
- **Saint-Priest**
Immeuble de bureaux : entièrement loué à une salle de sport.
Immeuble à usage d'entrepôt : entièrement loué.
- **Genas**
Immeuble d'activités entièrement loué.
Reste à louer un local de bureaux (400m²).
- **Echirolles**
Bureaux partiellement loués (il reste un plateau de 784m² disponible).

6) LA SITUATION EN PACA

- **Vitrolles**
Entrepôt entièrement loué.

➤ **Marseille**

Activité : 100% loué.

Bureaux : à fin 2020, il restait 5 locaux vacants dans le bâtiment A et 2 dans le bâtiment B. Le bâtiment A a fait l'objet d'une rénovation complète de la façade fin 2020 pour le rendre plus attractif, et des travaux d'amélioration des parties intérieures sont prévus en 2021.

7) LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

➤ **SNC Berges Saint-Denis**

Immeuble loué à 76%. La société dégage cette année un résultat positif de 328 387 € contre 281 381 € en 2019.

➤ **SNC Foncière Trinité Sud**

Résultat positif de 159 275 € contre 162 283 € en 2019.

8) LES COMPTES DE L'EXERCICE

Les produits d'exploitation ont atteint 8 980 043 € contre 8 677 838 € en 2019.

Le résultat d'exploitation est en augmentation à 2 213 364 € (vs 2 091 126 € en 2019).

A noter: hausse des amortissements 3 556 911 € (vs 3 318 011 € en 2019).

Le bénéfice net après impôts s'élève à 4 338 275 € (vs 1 470 737 € en 2019)

Le Conseil propose à l'Assemblée Générale l'affectation suivante de ce résultat :

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| ▪ Bénéfice net de l'exercice | 4 338 275 € |
| ▪ Report à nouveau antérieur | 2 500 000 € |
| ▪ Bénéfice distribuable | 6 838 275 € |
| ▪ A la distribution d'un dividende | 1 354 647 € |
- Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social,
 - Un premier dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social.
 - Un deuxième dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social.

Ce dividende est éligible, pour les associés personnes physiques domiciliés en France à l'abattement prévu par l'article 158-3 du Code Général des Impôts de 40%. Il sera mis en distribution le 15 juillet 2021 pour le dividende ordinaire et le premier dividende exceptionnel, et le 30 septembre 2021 pour le deuxième dividende exceptionnel, dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

- | | |
|-----------------------|-------------|
| ▪ Aux autres réserves | 2 983 628 € |
| ▪ Au report à nouveau | 2 500 000 € |

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

- 2017 : Dividende global de 541 858,80 Euros – Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,
- 2018 : Dividende global de 967 605 Euros – Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,

- 2019 : Dividendes global de 541 858.80 euros - Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,

9) DELAI DE REGLEMENT DES FACTURES RECUES ET EMISES NON REGLEES

Enfin, nous devons vous informer du délai de règlement des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

	Article D.441 I.-1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-1° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et +	Total (1 jour et plus)		
Nombre de factures concernées						0						40
Montant total des factures concernées TTC						147 371,78	- 14 502,88	109 977,50	- 9 941,06	232 905,34		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						1,63%	-0,16%	1,22%	-0,11%	2,57%		
Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues											14	
Montant total des factures exclues TTC											254 366,00	
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal -article L441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : 30 jours date de facturation					Délais contractuels : - 15 jours pour les clients à loyer mensuel - 30 jours pour les clients à loyer trimestriel Délais légaux : 30 jours date de facturation						

10) QUESTIONS DIVERSES

➤ L'exercice des mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé.

Nom, prénom du mandataire	Autres sociétés dans lesquelles sont exercés des mandats et des fonctions	Mandats et fonctions exercés
Monsieur Alexandre LATTÈS Président du Conseil d'Administration	COGEVAL France SAS COGEVAL Belgique	Président Administrateur délégué
Madame Agnès CHOTARD Représentant permanent de COGEVAL France SAS	COGEVAL Belgique	Administrateur délégué
Madame Gwendoline THERON	COGEVAL Belgique	Administrateur Délégué
Monsieur Patrick DUPRÉ Administrateur – Directeur Général	Néant	
Monsieur Denis BODIN Administrateur	Liberty Management Blue Colibri Blue Colibri France Spazio	Directeur Général Gérant Administrateur Administrateur
Monsieur Sébastien MOXHET Administrateur	Capital Pierre Résidentiel SAS Panthéon-Laromiguière SAS Verona 208 SAS Hegoak Océan SAS Cister Hospitality	Directeur Général Directeur Général Directeur Général Directeur Général Délégué Directeur Général
Monsieur Thibaut d'Anterroches Administrateur	Néant	

➤ Jetons de présence

Le Conseil propose de préserver des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration pour une enveloppe globale de 19 500 €.

➤ Répartition du capital social

Comme la loi nous en fait obligation, nous vous indiquons que la société « COGEVAL France SAS – Société pour le Conseil et la Gestion de Valeurs Mobilières » détient plus de 50% de votre capital. La société « COGEVAL Belgique SA. » détient plus de 15% mais moins de 33%. Le reste des titres est réparti entre les mains d'environ 180 actionnaires.

Les convocations prescrites ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Le Commissaire aux Comptes va vous donner lecture de son rapport sur les comptes annuels ainsi que du rapport spécial sur les opérations faisant l'objet de l'article L 225-38 et suivant du Code de Commerce.

Nous vous demanderons de bien vouloir approuver ces rapports.

Vous voudrez bien, ensuite passer au vote des résolutions à l'ordre du jour.

Le Conseil d'Administration

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises au cours de l'exercice écoulé, dans les conditions habituelles. La Direction Générale avait adressé préalablement à chaque fois à tous les administrateurs un projet de rapport, présentant de manière détaillée l'exposé qui leur serait présenté et l'ensemble des questions qui seraient discutées, adossées à la fourniture de divers documents servant de support. En raison des contraintes sanitaires et de déplacement liées à l'épidémie de Covid-19, le Conseil d'Administration s'est réuni en téléconférence ou visioconférence.

Le Conseil d'Administration est composé de sept membres, dont deux qui sont des professionnels du monde de l'immobilier, actifs en région parisienne principalement. Ils ne font pas partie des actionnaires majeurs de la société, ni ne sont salariés ou anciens salariés. Cette situation leur permet de contribuer aux débats en toute indépendance par rapport à des intérêts économiques directs.

Le Directeur Général Délégué et le Directeur Général assurent la gestion courante de l'entreprise tout en appliquant la stratégie de développement validée par le Conseil. Ils lui rendent des comptes tout en restant en liaison avec le président du Conseil d'Administration tout au long de l'année.

Début 2020, le Directeur Général Délégué s'est adjoint un Directeur Opérationnel, destiné à reprendre ses fonctions. La période de collaboration et de passation entre eux a duré 6 mois, de début janvier à fin juin 2020. À l'issue de celle-ci, le Directeur Général Délégué sortant a fait valoir ses droits à la retraite et quitté ses fonctions. Il a en outre rejoint le Conseil d'Administration en tant qu'administrateur. Le Directeur Opérationnel a quant à lui été nommé Directeur Général Délégué et assume cette fonction depuis le 1^{er} juillet 2020.

Rappelons enfin que le code de gouvernement d'entreprise qui s'applique à notre société ainsi que les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont celles des sociétés cotées. La gestion du registre des actionnaires, de l'envoi des convocations à l'assemblée et des documents, pouvoirs et rapport annuel, sont délégués à la Société Générale.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'Assemblée Générale de MAISON ANTOINE BAUD,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société MAISON ANTOINE BAUD relatifs à l'exercice clos le 31/12/2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2020 à la date d'émission de notre rapport.

III – Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe C3 de l'annexe des comptes annuels consacré aux immobilisations corporelles rappelle les méthodes utilisées pour le calcul des amortissements ou des dépréciations éventuelles de l'actif immobilisé.

Nous avons procédé par sondage à l'appréciation des méthodes ainsi retenues et procédé à des tests visant à vérifier par sondage leur application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV – Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous attestons l'existence, dans le rapport de gestion et dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

V - Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

VI - Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme

significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.


Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Chamalières, le 21 mai 2021,

Le commissaire aux comptes

SAS WOLFF & Associés



Renaud MALET

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de MAISON ANTOINE BAUD,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que des motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société COGEVAL Belgique

Personne intéressée : Monsieur Alexandre LATTES, Président de votre société.

- Assistance dans la recherche et la gestion des investissements de votre Société par la société COGEVAL BELGIQUE moyennant une rémunération de 73 200 € HT pour l'exercice écoulé.

Avec la société SNC FONCIERE TRINITE SUD

- Avance non rémunérée d'un montant de 732 647,35 €.

Avec la société SNC DES BERGES DE SAINT DENIS

- Avance non rémunérée d'un montant de 980 975,45 €.

Fait à Chamalières, le 21 mai 2021,

Le Commissaire aux Comptes

SAS WOLFF & ASSOCIES

Renaud MALET



TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2021

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels et les opérations sociales de l'exercice 2020, approuve le Bilan, le Compte de Résultat et l'Annexe, tels qu'ils lui ont été présentés.

L'Assemblée approuve, en conséquence, les actes de gestion dont le compte rendu lui a été fait, accomplis par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé, et donne quitus de leur mandat, pour cet exercice, aux Administrateurs.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que les comptes de l'exercice font apparaître un bénéfice 4 338 275 €, approuve la proposition du Conseil d'Administration et décide de l'affectation suivante :

Le Conseil propose à l'Assemblée Générale l'affectation suivante de ce résultat :

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Bénéfice net de l'exercice | 4 338 275 € |
| ▪ Report à nouveau antérieur | 2 500 000 € |
| ▪ Bénéfice distribuable | 6 838 275 € |
| ▪ A la distribution d'un dividende | 1 354 647 € |
| ○ Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social, | |
| ○ Un premier dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social. | |
| ○ Un deuxième dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social. | |

Ce dividende est éligible, pour les associés personnes physiques domiciliés en France à l'abattement prévu par l'article 158-3 du Code Général des Impôts de 40%. Il sera mis en distribution le 15 juillet 2021 pour le dividende ordinaire et le premier dividende exceptionnel, et le 30 septembre 2021 pour le deuxième dividende exceptionnel, dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

- | | |
|-----------------------|-------------|
| ▪ Aux autres réserves | 2 983 628 € |
| ▪ Au report à nouveau | 2 500 000 € |

Les dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices ont été les suivants:

- 2017 : Dividende global de 541 858,80 Euros – Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,

- 2018 : Dividende global de 967 605 Euros – Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,
- 2019 : Dividendes global de 541 858.80 euros - Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%,

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, approuve la poursuite des conventions antérieurement autorisées qui y sont mentionnées.

QUATRIEME RESOLUTION

Le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration est fixé à 19 500 euros.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration ainsi qu'à toute personne qui se substituera, à l'effet de mener à bonne fin les opérations et d'effectuer toutes formalités utiles et nécessaires.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

ACTIF

	Exercice 2020			Exercice 2019
	Montants bruts	Amortissements et provisions	Montants nets	Montants nets
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement.....	12 982	12 982	-	
Concessions, brevets, et droits similaires.....	35 530	33 480	2 050	2 993
Immobilisations corporelles				
Terrains.....	16 554 881	912 545	15 642 336	16 375 920
Constructions.....	59 889 227	28 779 552	31 109 675	34 831 486
Installations techniques, matériel et outillage industriels.....	1 700	1 700	-	
Autres immobilisations corporelles.....	50 552	33 792	16 760	23 621
Immobilisations en cours.....	1 146 522		1 146 522	134 544
Immobilisations financières				
Autres participations.....	1 759		1 759	1 759
Autres titres immobilisés.....			-	
Autres immobilisations financières.....			-	
Total.....	77 693 153	29 774 051	47 919 102	51 370 323
ACTIF CIRCULANT				
Stock.....				
Avances et acomptes versés sur commandes.			-	
Créances				
Clients et comptes rattachés.....	2 577 415	182 216	2 395 199	2 221 129
Autres créances.....	2 190 936		2 190 936	2 574 232
Divers				
Valeurs mobilières de placement (Dont actions propres).....	169 911	79 139	90 772	199 448
Disponibilités.....	9 718 318		9 718 318	3 257 887
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance.....	28 255		28 255	24 288
Total.....	14 684 835	261 355	14 423 480	8 276 984
Charges à répartir sur plusieurs exercices.....				
Écarts de conversion actif.....				
Total général.....	92 377 988	30 035 406	62 342 582	59 647 307
RENVOIS				

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
PASSIF

	2020	2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (1)(dont versé : 3 096 336).....	3 096 336	3 096 336
Primes d'émission, de fusion, d'apport.....	161 405	161 405
Écarts de réévaluation (2)(dont écart d'équivalence).....	2 482 425	2 482 425
Réserve légale (3).....	322 568	322 568
Réserves statutaires ou contractuelles.....	1 130 398	1 130 398
Réserves réglementées (3).....		
Autres réserves.....	18 458 752	17 529 874
Report à nouveau.....	2 500 000	2 500 000
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	4 338 275	1 470 737
Provisions réglementées.....	12 855	8 262
Total.....	32 503 014	28 702 005
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques.....	-	
Provisions pour charges.....		
Total.....	-	-
DETTES (4)		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5).....	23 834 246	26 245 796
Emprunts et dettes financières divers.....	1 783 251	1 735 151
Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	245 505	196 017
Dettes fiscales et sociales.....	1 690 962	668 497
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés.....	183 398	62 009
Autres dettes.....	129 748	77 936
Produits constatés d'avance (4).....	1 972 458	1 959 895
Total.....	29 839 568	30 945 303
Écarts de conversion passif.....		
Total général.....	62 342 582	59 647 307
RENVOIS		
(1) Écart de réévaluation incorporé au capital.....		
Réserve spéciale de réévaluation (1959).....		
(2) Dont Écart de réévaluation libre.....	2 482 425	2 482 425
Réserve de réévaluation (1976).....		
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme.....		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an.....	4 260 668	6 166 278
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	5 586	184

COMPTE DE RÉSULTAT 2020

	Exercice 2020	Exercice 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue - Biens.....		
Production vendue - Services	7 538 390	8 476 249
Chiffre d'affaires nets	7 538 390	8 476 249
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges (9).....	1 441 106	150 393
Autres produits.....	547	51 196
Total des produits d'exploitation (2) (I)	8 980 043	8 677 838
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achat de marchandises (y compris droits de douane).....		
Autres achats et charges externes (3) et (6 bis).....	1 333 449	1 413 040
Impôts, taxes et versements assimilés.....	1 254 605	1 216 654
Salaires et traitements.....	400 861	339 225
Charges sociales (10).....	174 639	144 962
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	3 556 911	3 318 011
Dotations d'exploitation { Sur immobilisations : dotations aux provisions		
{ Sur actif circulant : dotations aux provisions	25 604	50 724
{ Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges.....	20 609	104 095
Total des charges d'exploitation (4) (II)	6 766 678	6 586 711
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II).....	2 213 364	2 091 126
Bénéfice attribué ou perte transférée.....		
Perte supportée ou bénéfice transféré.....		(421)
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations (5).....	321 875	301 350
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)...		
Autres intérêts et produits assimilés (5).....	4 106	30 616
Reprises sur provisions et transferts de charges.....		
Différences positives de change.....		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	602 033	38 972
Total des produits financiers (V)	928 014	370 938
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions.....	73 365	5 491
Intérêts et charges assimilées (6).....	342 331	434 326
Différences négatives de change.....		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....		
Total des charges financières (V)	415 696	439 817
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI).....	512 318	(68 880)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS..... (I - II + III - IV + V - VI)	2 725 682	2 021 825

COMPTE DE RÉSULTAT 2020

	Exercice 2020	Exercice 2019
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion.....	3 570	853
Produits exceptionnels sur opérations en capital.....	4 769 222	163 002
Reprises sur provisions et transferts de charges.....	606	-
Total des produits exceptionnels (7) (VII)	4 773 398	163 855
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis).....	3 402	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital.....	1 474 204	36 954
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions.....	5 199	36 060
Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	1 482 805	73 014
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII).....	3 290 593	90 841
Impôts sur les bénéfices.....	1 678 000	641 929
Total des produits (I + III + V+ VII)	14 681 454	9 212 630
Total des charges (II + IV + VI+ VIII + IX + X)	10 343 180	7 741 893
5 - BÉNÉFICE OU PERTE		
(Total des produits - Total des charges).....	4 338 275	1 470 737

RENVIS		
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme.....		
(2) Dont	{	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (8)
(3) Dont	{	
		crédit-bail immobilier
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (8).....		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées.....		
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....		
(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I).....		
(9) Dont transfert de charges.....	1 417 126	47 300
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13).....		
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits).....		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges).....		
(7) Détail des produits et charges exceptionnels.....	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
VNC éléments cédés	1 474 204	
Pénalités	3 402	
Dégrèvement d'impôts		3 570
Autres produits exceptionnels		19 221
Amortissements dérogatoires	5 199	606
Produits des cessions d'éléments d'actifs		4 750 000
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs.....	Charges antérieures	Produits antérieurs

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2016	2017	2018	2019	2020
I Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital	3 096 336	3 096 336	3 096 336	3 096 336	3 096 336
b) Nombre d'actions émises	193 521	193 521	193 521	193 521	193 521
II Résultat global des opérations effectuées					
a) Chiffre d'affaires hors taxe	6 234 879	7 159 863	7 578 940	8 476 249	7 538 390
b) Bénéfice avant impôts, amortis. et provisions	5 305 069	4 730 121	7 136 092	5 419 859	9 652 767
c) Impôts sur les bénéfices	956 959	595 704	1 428 905	641 929	1 678 000
d) Bénéfice après impôts, amortis. et provision	1 805 351	1 278 495	3 185 145	1 470 737	4 338 275
e) Montant des bénéfices distribués	812 788	580 563	541 859	967 605	541 859
III Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôts, avant amortis. et provis.	22,47	21,36	29,49	24,69	41,21
b) Bénéfice après impôts, amortis. et provision	9,33	6,61	16,46	7,60	22,42
c) Dividende versé à chaque action	3,00	2,80	5,00	2,80	2,80
IV Personnel					
a) Nombre de salariés	5	5	5	5	4,5
b) Montant de la masse salariale	282 880	274 300	312 450	339 225	400 861
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	119 197	117 036	132 624	144 962	174 639

FILIALES ET PARTICIPATIONS

SOCIÉTÉS	S.N.C FONCIÈRE TRINITÉ SUD	S.N.C DES BERGES SAINT DENIS
Capital social	1 500 €	500 €
Quote-part du capital détenu en %	99%	50%
Valeur brute des titres détenus	1 509 €	250 €
Valeur nette des titres détenus	250 €	250 €
Prêts et avances consenties par la Sté	732 647 €	980 975 €
Cautions et aval donnés par la Sté	Néant	Néant
Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice	162 283 €	281 381 €