

# 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](mailto: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 du commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....                  | 15 |
| Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ..... | 18 |
| Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 21 juin 2022 .....      | 20 |
| Bilan au 31 décembre 2021 .....                                                   | 22 |
| Compte de résultat de l'exercice 2021 .....                                       | 24 |
| Tableau des résultats des cinq derniers exercices .....                           | 26 |
| Filiales et participations .....                                                  | 27 |



Mesdames, Messieurs,

L'environnement économique de l'année 2021 s'est finalement révélé moins difficile que celui de l'année précédente, la politique gouvernementale ayant enfin réduit les restrictions économiques et surtout évité les fermetures et confinements trop drastiques, quoique la pratique nouvelle des « pass » sanitaires, puis vaccinaux, évoque un peu les périodes où l'on devait présenter des laissez-passer à tous les coins de rue, ne donnant pas envie de sortir ; ce qui aura pu peser dans une certaine mesure sur le rebond.

Maison Antoine Baud reste solide et résiliente. Nous continuons de renforcer nos équilibres économiques comme en témoigne notre cotation Banque de France, en permanence au plus haut depuis plus de 10 ans. Notre croissance embarquée, permise par les acquisitions de l'année précédente, a donc permis de constater une hausse des loyers de bon aloi, comme du résultat opérationnel. Le taux d'occupation du parc a continué sa progression, notre équipe restant aussi concentrée sur cet impératif, ce qui explique en bonne partie la meilleure progression opérationnelle.

Ce qui reste vrai, c'est que nous continuons à avoir des difficultés à acquérir des biens nouveaux, après 2020 marquée par plusieurs opérations, nous n'avons pu ajouter à nos actifs en 2021 qu'un seul bien, de taille modérée (ainsi qu'un second, qui ne rentrera dans le parc qu'en 2022). La concurrence sur les actifs immobiliers professionnels hors des grandes villes continue donc à se renforcer, même si nous avons pu nous porter candidats pour la première fois à l'achat d'un lot d'actifs important, notre offre n'étant pas retenue. Cette nouvelle crédibilité, due à l'importance rare de notre trésorerie comme à notre taille croissante, finira certainement par conduire à une acquisition significative, mais cela n'a pas été le cas à ce jour.

Evoquons un instant notre cours de bourse, lequel a connu des mouvements inhabituels. Un acheteur a fait réserver à la hausse l'action en décembre dernier, jusqu'à atteindre un cours quasiment doublé, avec un volume faible. Nous ne nous expliquons pas, au vu d'ailleurs de nos résultats très convenables mais ne changeant pas la donne, ce qui ressemble plus à une tentative de faire monter sans raison le cours qu'à un investissement réalisé au meilleur prix.

Ces cotations surprenantes ont pu induire en erreur certains actionnaires et les conduire à penser que les cours élevés rencontrés récemment étaient l'indication d'une nouvelle très favorable non encore publiée. Il n'en était rien, comme les comptes publiés vous le montreront.

Plus gênant, en avril 2022, un vendeur n'a pu voir son ordre exécuté pendant des semaines d'affilée, malgré la présence d'acheteurs au même cours (129€) puis plus haut. Après protestations nombreuses de notre part, Euronext a fini par ajuster manuellement les seuils de réservation à la baisse, qu'ils bloquaient à deux réservations maximum, nous ont-ils expliqué, cette nouvelle pratique étonnante et préjudiciable n'étant nous l'espérons que provisoire.

Le conseil d'administration souhaitant donner un nouvel élan à nos efforts de développement, nous allons procéder à un ou deux recrutements, afin de renforcer notre équipe et donner à la direction plus de temps pour la prospection. De plus, des partenariats extérieurs ont commencé à être mis en place pour rechercher des terrains sur lesquels nous pourrions construire.

Appuyés sur une trésorerie importante, nous espérons que ces changements nous permettront de dynamiser notre croissance.

Comme chaque année, il nous paraît cependant souhaitable de présenter un tableau complet, donc d'exposer également les risques et les nuages noirs que nous anticipons.

La première menace, c'est la hausse exceptionnelle des coûts des constructions, liée au Covid surtout mais aussi désormais à la guerre ; hausse qui peut tendre vers 15 ou 20%, au moins pour la partie matériaux, ce qui pose des problèmes de visibilité pour les entreprises du bâtiment comme pour nous, mais pèse aussi sur la rentabilité des projets, nous obligeant à écarter les opportunités sur lesquelles nous ne sommes pas sûrs de pouvoir ajuster les loyers en conséquence.

Cette hausse des coûts des matériaux s'accompagne aussi de coûts d'ordre réglementaire, avec la folie des normes : tout nouvel entrepôt doit obligatoirement présenter une toiture « végétalisée », ou être surmontée de panneaux solaires. Le surcoût est appréciable et en pure perte dans le premier cas. Le caractère systématique de cette obligation fait bien évidemment douter de sa pertinence, au-delà de la satisfaction offerte à tel ou tel lobby politique.

La seconde menace, dont nous ne pouvons encore quantifier la gravité, est une autre usine à gaz politique appelée « décret tertiaire ». C'est parti de l'idée que toute construction existante -et pas seulement nouvelle !- devrait subir des travaux considérables pour réduire sa consommation d'énergie. La chose a commencé pour les bureaux et le tertiaire en général, mais ne nous faisons pas d'illusions, les bâtiments occupés par l'industrie suivront, avec les coûts massifs et donc les pertes de compétitivité qu'on imagine.

Il faut bien réaliser qu'il s'agit déjà, à horizon 2030, d'ici seulement 8 années, de faire baisser de 40% la consommation énergétique, puis d'aller jusqu'à 60% en 2050. Les travaux visant à l'amélioration de la consommation d'énergie que nos bâtiments les plus anciens vont devoir subir, en seulement quelques années, vont représenter une dépense formidable pour un gain minime. Mais ne nous y trompons pas, ces améliorations bénéficieront plus à nos locataires qu'à nous-mêmes. C'est un peu le concept de la vitre cassée de Bastiat : certains croient que l'activité induite participe de la croissance, alors qu'au global c'est de la destruction de valeur.

On croit souvent, un peu facilement, que l'activité immobilière est un métier facile, offrant une bonne rentabilité, une sorte de long fleuve tranquille. Malheureusement, il semble que les pouvoirs publics partagent cette vision, tout en y voyant une clientèle captive et ne privent donc pas d'imposer des contraintes et un poids administratif croissants, ainsi qu'une taxe foncière souvent très lourde en regard du loyer espéré.

Ces éléments étant mentionnés, le conseil d'administration a décidé de poursuivre sa distribution de dividende ordinaire au niveau régulier et habituel de trois euros, mais également d'y ajouter un dividende exceptionnel d'un euro supplémentaire, lequel n'est pas motivé cette année par des résultats exceptionnels de la société mais par l'idée d'offrir une sorte de « dividende Covid » après cette seconde année tourmentée, que nous espérons la dernière du genre.



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 21 JUIN 2022**

Mesdames, Messieurs,

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

Après une décennie de croissance ininterrompue, le volume des investissements en immobilier d'entreprise avait marqué en 2020 un retrait notable de 30%, logiquement attendu du fait de la crise sanitaire.

L'année 2021, avec un volume de 25 milliards d'euros investis, marque une stabilisation du marché de l'investissement, mais avec des évolutions contrastées selon les types de produits : les bureaux sont en repli de 15% (avec une baisse en Île-de-France mais une augmentation en régions), les commerces en baisse de 30%, l'activité et la logistique en progression de 25%.

Les mutations de la consommation accélérées par le Covid ont donné un rôle central à la logistique qui est désormais identifiée comme source de création de valeur par un nombre croissant d'investisseurs.

Le volume des 25 milliards d'euros investis en 2021 se répartit entre : les bureaux pour 15 milliards, les commerces pour 3 milliards, et l'activité et la logistique pour 7 milliards d'euros.

Après une baisse notable en 2020, la demande placée a rebondi en 2021 : +37% pour les bureaux, +14% pour la logistique.

Ce dynamisme de la demande tend à réduire l'offre disponible (entre 6 et 12 mois de stock selon les produits et la localisation), et ce d'autant plus que la rareté du foncier mis à disposition auprès des promoteurs et des utilisateurs ne permet pas de produire une offre neuve massive.

Concernant la typologie des investisseurs : les fonds d'investissement représentent 46%, suivis par les OPCI/SCPI et les compagnies d'assurances. Les investisseurs étrangers deviennent majoritaires sur le marché français, avec 51% du volume.

Les taux de rentabilité « prime » :

- Les bureaux restent stables à Paris QCA à 2,75% et en régions à 3,5% (Lyon en tête),
- Les commerces sont à 4,5% pour les centres commerciaux et 5% pour le retail
- La logistique est encore en baisse avec un taux record de 3% pour les secteurs de Paris et Lyon.

Concernant Maison Antoine Baud, notre parc représente désormais 155 272 m<sup>2</sup> 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 97% sans compter les baux en cours de signature. En prenant en compte ces signatures, notre taux serait de 98%.

Dans le courant de l'année 2021, nous avons :

- procédé à l'acquisition d'un immeuble mixte de bureaux et d'activités à Villebon-sur-Yvette, immeuble entièrement loué à un locataire unique.
- livré à Clermont-Ferrand, rue de Flamina, un ensemble immobilier neuf de 12 locaux d'activité sur 2 bâtiments. À ce jour il ne reste plus qu'un seul lot à louer.
- acquis en VEFA d'un parc d'activités à Marcoussis, qui sera livré en novembre 2022.
- signé une promesse pour la vente de 2 lots de commerces à Thiers (l'acte authentique a été réitéré en mars 2022).
- signé une promesse pour l'acquisition d'un bâtiment à usage d'entrepôt à Riom, entièrement loué à un locataire unique (vente réitérée en mars 2022).
- signé une promesse pour l'acquisition d'un terrain à Cournon d'Auvergne, sur lequel nous avons obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment comprenant 7 locaux d'activités (vente réitérée en avril 2022 / livraison prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2023).

Notre résultat d'exploitation est en hausse en 2021 pour atteindre 2 657 957 € contre 2 213 364 € en 2020.

Notre résultat financier en 2021 ressort à - 217 327 €, contre + 512 318 € en 2020.

Notre résultat courant avant impôt atteint 2 440 630 € contre 2 725 682 € en 2020.

Notre résultat exceptionnel cette année atteint le montant de 43 408 €, contre 3 290 593 € en 2020, exercice lors duquel nous avons réalisé 3 cessions d'actifs.

---

Nous vous proposons à présent de passer en revue successivement :

- L'impact sur 2021 de la crise sanitaire COVID-19,
- La situation dans chacune de nos régions,
- Nos filiales et participations,
- Les comptes de l'exercice,
- Les délais de règlement des factures émises et reçues,
- L'administration et le contrôle de la société
- Le rapport sur le gouvernement d'entreprise
- Les questions diverses.

### **IMPACT EN 2021 DE LA CRISE SANITAIRE LIÉE AU COVID-19**

En 2020, la crise sanitaire nous avait amenés à consentir des aides à nos plus fidèles et sérieux locataires, durement touchés par la crise. Il s'agit principalement de commerces TPE, généralement non affiliés à des enseignes nationales, 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 afin de limiter les impacts, tout en recherchant des contreparties aux aides accordées.

Nous avons reproduit ce dispositif lors de la dernière période de fermeture administrative, en avril 2021. L'impact reste très limité puisqu'il représente une perte de chiffre d'affaires d'environ 44 k€ (soit 0,5%), à comparer aux 408 k€ de 2020.

Il semble que ces franchises de loyer, conjuguées aux aides de l'Etat, ont eu l'effet escompté, puisque nous n'avons eu à déplorer aucune défaillance en 2021, à l'exception d'un locataire commerçant mais pour une raison totalement indépendante du Covid (arrêt de sa franchise).

## **LA SITUATION EN AUVERGNE**

### ➤ **Aubière, Carré Sud**

Un commerce de Carré Sud a mis fin au bail (départ en retraite du gérant) et deux nouveaux commerces se sont installés en 2021. Hormis 2 locaux de bureaux et un local commercial encore disponibles, la totalité de « Carré Sud » était louée à fin 2021.

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.

### ➤ **Les différents sites de Cournon :**

#### Les immeubles existants :

- Locaux d'activités : nous avons signé 4 nouveaux baux en 2021. À ce jour tous les locaux d'activité sont loués.
- Commerces : nous avons signé un nouveau bail en 2021. À fin 2021 tous les commerces étaient loués, mais un départ est prévu pour juin 2022.
- Bureaux : nous avons eu 4 départs et 3 prises à bail de bureaux à Cournon en 2021. Nous avons 5 bureaux vacants à fin 2021.

### ➤ **Clermont Nord**

À fin 2021, nous avons 3 locaux d'activités vacants, dont 2 pour lesquels des baux ont été signés début 2022. Les commerces restent tous loués dans des conditions courantes.

## **LA SITUATION EN ILE DE FRANCE**

### ➤ **Semoy (proche Orléans)**

Fin 2021, le site était entièrement loué. Suite au départ d'un locataire le 31 décembre 2021, nous avons 3 lots disponibles qui sont en cours de commercialisation.

## **LA SITUATION DANS LE NORD**

### ➤ **Lys Lez Lannoy**

Ce site de 3 immeubles de bureaux reste entièrement loué à une seule entreprise.

## **LA SITUATION EN RHÔNE ALPES**

### ➤ **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).

## **LA SITUATION EN PACA**

➤ **Marseille**

Activité : 100% loué.

Bureaux : en 2021, nous avons eu 2 départs de locataires et une prise à bail. Des travaux d'amélioration des parties communes du bâtiment A ont été réalisés en 2021.

Nota : tous les sites non évoqués dans les paragraphes précédents n'ont pas connu d'évolution notable. Leur exploitation s'est déroulée normalement, sans incident notable, et ils sont entièrement loués.

## **LES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Les informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de la Société sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels.

Au titre de leur exercice clos le 31 décembre 2021, les principales données de leur activité sont les suivantes :

➤ **SNC Berges Saint-Denis**

Immeuble loué à 82%. La société dégage cette année un résultat positif de 260 263 € contre 328 387 € en 2020.

➤ **SNC Foncière Trinité Sud**

Résultat positif de 84 596 € contre 159 275 € en 2020.

## **LES COMPTES DE L'EXERCICE**

Les produits d'exploitation ont atteint 9 769 k€ contre 8 980 k€ en 2020.

Le résultat d'exploitation est en augmentation à 2 657 k€ (vs 2 213 k€ en 2020).

Nos amortissements sont en hausse, à 3 653 k€ (vs 3 556 k€ en 2020).

Le bénéfice net après impôts s'élève à 1 826 k€ (vs 4 338 k€ en 2020).

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

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| ▪ Bénéfice net de l'exercice       | 1 826 642 € |
| ▪ Report à nouveau antérieur       | 2 500 000 € |
| ▪ Bénéfice distribuable            | 4 326 642 € |
| ▪ A la distribution d'un dividende | 774 084 €   |
- Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social,

- Un dividende exceptionnel de 1 € 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 2022 pour le dividende ordinaire et le dividende exceptionnel dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

- Aux autres réserves 1 052 558 €
- Au report à nouveau 2 500 000 €

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

- 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%,
- 2020 : Dividende global de 1 354 647 Euros – Éligible pour la totalité de son montant à l'abattement prévu par l'article 158-3 du CGI de 40%.

## 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                                                                                                                                                                    |               |               |               |                        |  | 30 |
| Montant total des factures concernées TTC                                                                                    |                                                                                                           |               |               |               |                        | 12 803                                                                                                                                                               | 18 589        | 39 129        | 30 191        | 100 712                |  |    |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC                                                                    |                                                                                                           |               |               |               |                        |                                                                                                                                                                      |               |               |               |                        |  |    |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC                                                                          |                                                                                                           |               |               |               |                        | 0.1%                                                                                                                                                                 | 0.2%          | 0.4%          | 0.3%          | 1.0%                   |  |    |
| Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées                                 |                                                                                                           |               |               |               |                        |                                                                                                                                                                      |               |               |               |                        |  |    |
| Nombre des factures exclues                                                                                                  |                                                                                                           |               |               |               |                        | 8                                                                                                                                                                    |               |               |               |                        |  |    |
| Montant total des factures exclues TTC                                                                                       |                                                                                                           |               |               |               |                        | 188 300                                                                                                                                                              |               |               |               |                        |  |    |
| 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 :<br><br>Délais légaux : 30 jours date de facturation                                 |               |               |               |                        | Délais contractuels : - 15 jours pour les clients à loyer mensuel<br>- 30 jours pour les clients à loyer trimestriel<br>Délais légaux : 30 jours date de facturation |               |               |               |                        |  |    |

## ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

### ➤ L'exercice des mandats et fonctions des mandataires sociaux

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

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                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Monsieur Alexandre LATTÈS</b><br>Président du Conseil d'Administration   | COGEVAL France SAS<br>COGEVAL Belgique                                                                                 | Président<br>Administrateur délégué                                                                   |
| <b>Madame Agnès CHOTARD</b><br>Représentant permanent de COGEVAL France SAS | COGEVAL Belgique                                                                                                       | Administrateur délégué                                                                                |
| <b>Madame Gwendoline THERON</b>                                             | COGEVAL Belgique                                                                                                       | Administrateur Délégué                                                                                |
| <b>Monsieur Patrick DUPRÉ</b><br>Administrateur – Directeur Général         | Néant                                                                                                                  |                                                                                                       |
| <b>Monsieur Denis BODIN</b><br>Administrateur                               | Liberty Management<br>Blue Colibri<br>Blue Colibri France<br>Spazio                                                    | Directeur Général<br>Gérant<br>Administrateur<br>Administrateur                                       |
| <b>Monsieur Sébastien MOXHET</b><br>Administrateur                          | Capital Pierre Résidentiel<br>Hôtel IBAIA<br>SAS Verona 208<br>SAS Hegoak Océan<br>SAS Cister Hospitality<br>Sparrow 4 | Directeur Général<br>Directeur Général<br>Directeur Général<br>Directeur Général<br>Directeur Général |
| <b>Monsieur Thibaut d'Anterroches</b><br>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.

La proportion de capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait au 31 décembre 2021 à 0,9%.

## **RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 3 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. L'ancien Directeur Général Délégué, qui a quitté ses fonctions en 2020, est lui aussi membre du Conseil d'Administration depuis cette date. Sa longue expérience de l'immobilier professionnel est précieuse pour éclairer le Conseil dans ses décisions.

Le Conseil d'Administration ayant opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, ce dernier et le Directeur Général Délégué 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.

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.

Il n'existe pas de délégation de compétence et/ou de pouvoir consenti par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations du capital.

## SUJETS DIVERS

➤ **Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler

➤ **Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 2 629 €.

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 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 31/12/2021, 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 01/01/2021 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 23 mai 2022,

Le commissaire aux comptes

**SAS WOLFF & Associés**

Grégory WOLFF



## **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 890 329,50 €.

**Avec la société SNC DES BERGES DE SAINT DENIS**

- Avance non rémunérée d'un montant de 1 145 168,45 €.

Fait à Chamalières, le 23 mai 2022,

Le Commissaire aux Comptes

**SAS WOLFF & ASSOCIES**

Grégory WOLFF



## TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

### À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2022

#### 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 2021, 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 de 1 826 642 €, 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       | 1 826 642 € |
| ▪ Report à nouveau antérieur       | 2 500 000 € |
| ▪ Bénéfice distribuable            | 4 326 642 € |
| ▪ A la distribution d'un dividende | 774 084 €   |
- Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social,
  - Un dividende exceptionnel de 1 € 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 2022 pour le dividende ordinaire et le dividende exceptionnel dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ▪ Aux autres réserves | 1 052 558 € |
| ▪ Au report à nouveau | 2 500 000 € |

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

- 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%,
- 2020 : Dividende global de 1 354 647 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 Actif

MAISON ANTOINE BAUD

Période du 01/01/21 au 31/12/21  
Edition du 09/05/22  
Devise d'édition EUR

| RUBRIQUES                                                  | BRUT              | Amortissements    | Net (N)<br>31/12/2021 | Net (N-1)<br>31/12/2020 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ                                |                   |                   |                       |                         |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                              |                   |                   |                       |                         |
| Frais d'établissement                                      | 12 982            | 12 982            |                       |                         |
| Frais de développement                                     |                   |                   |                       |                         |
| Concession, brevets et droits similaires                   | 35 530            | 34 424            | 1 107                 | 2 050                   |
| Fonds commercial                                           |                   |                   |                       |                         |
| Autres immobilisations incorporelles                       |                   |                   |                       |                         |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles      |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>               | <b>48 512</b>     | <b>47 405</b>     | <b>1 107</b>          | <b>2 050</b>            |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                |                   |                   |                       |                         |
| Terrains                                                   | 17 440 077        | 1 220 272         | 16 219 804            | 15 642 336              |
| Constructions                                              | 63 607 770        | 32 101 500        | 31 506 270            | 31 109 675              |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel | 1 700             | 1 700             |                       |                         |
| Autres immobilisations corporelles                         | 54 114            | 40 503            | 13 611                | 16 759                  |
| Immobilisations en cours                                   | 286 400           |                   | 286 400               | 1 146 522               |
| Avances et acomptes                                        |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>                 | <b>81 390 061</b> | <b>33 363 976</b> | <b>48 026 085</b>     | <b>47 915 292</b>       |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                                |                   |                   |                       |                         |
| Participations évaluées par mise en équivalence            |                   |                   |                       |                         |
| Autres participations                                      | 1 759             |                   | 1 759                 | 1 759                   |
| Créances rattachées à des participations                   |                   |                   |                       |                         |
| Autres titres immobilisés                                  |                   |                   |                       |                         |
| Prêts                                                      |                   |                   |                       |                         |
| Autres immobilisations financières                         |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>                 | <b>1 759</b>      |                   | <b>1 759</b>          | <b>1 759</b>            |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                    | <b>81 440 332</b> | <b>33 411 381</b> | <b>48 028 951</b>     | <b>47 919 101</b>       |
| STOCKS ET EN-COURS                                         |                   |                   |                       |                         |
| Matières premières et approvisionnement                    |                   |                   |                       |                         |
| Stocks d'en-cours de production de biens                   |                   |                   |                       |                         |
| Stocks d'en-cours production de services                   |                   |                   |                       |                         |
| Stocks produits intermédiaires et finis                    |                   |                   |                       |                         |
| Stocks de marchandises                                     |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL stocks et en-cours :</b>                          |                   |                   |                       |                         |
| CRÉANCES                                                   |                   |                   |                       |                         |
| Avances, acomptes versés sur commandes                     | 322 290           |                   | 322 290               |                         |
| Créances clients et comptes rattachés                      | 2 790 151         | 102 969           | 2 687 182             | 2 395 199               |
| Autres créances                                            | 3 451 455         |                   | 3 451 455             | 2 190 936               |
| Capital souscrit et appelé, non versé                      |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL créances :</b>                                    | <b>6 563 896</b>  | <b>102 969</b>    | <b>6 460 927</b>      | <b>4 586 134</b>        |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS                                   |                   |                   |                       |                         |
| Valeurs mobilières de placement                            | 873 501           | 194 066           | 679 436               | 90 772                  |
| Disponibilités                                             | 7 595 874         |                   | 7 595 874             | 9 718 318               |
| Charges constatées d'avance                                | 19 734            |                   | 19 734                | 28 255                  |
| <b>TOTAL disponibilités et divers :</b>                    | <b>8 489 109</b>  | <b>194 066</b>    | <b>8 295 043</b>      | <b>9 837 346</b>        |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                     | <b>15 053 005</b> | <b>297 035</b>    | <b>14 755 970</b>     | <b>14 423 480</b>       |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler                       |                   |                   |                       |                         |
| Primes remboursement des obligations                       |                   |                   |                       |                         |
| Écarts de conversion actif                                 |                   |                   |                       |                         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                       | <b>96 493 337</b> | <b>33 708 416</b> | <b>62 784 921</b>     | <b>62 342 582</b>       |

# Bilan Passif

MAISON ANTOINE BAUD

Période du 01/01/21 au 31/12/21  
Edition du 09/05/22  
Devise d'édition EUR

| RUBRIQUES                                               | Net (N)<br>31/12/2021 | Net (N-1)<br>31/12/2020 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>SITUATION NETTE</b>                                  |                       |                         |
| Capital social ou individuel 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 dont écart d'équivalence         | 2 482 425             | 2 482 425               |
| Réserve légale                                          | 322 568               | 322 568                 |
| Réserves statutaires ou contractuelles                  | 1 130 398             | 1 130 398               |
| Réserves réglementées                                   |                       |                         |
| Autres réserves                                         | 21 442 380            | 18 458 752              |
| Report à nouveau                                        | 2 500 000             | 2 500 000               |
| Résultat de l'exercice                                  | 1 826 642             | 4 338 275               |
| <b>TOTAL situation nette :</b>                          | <b>32 962 155</b>     | <b>32 490 160</b>       |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT                            |                       |                         |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES                                 | 13 070                | 12 855                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                 | <b>32 975 225</b>     | <b>32 503 015</b>       |
| Produits des émissions de titres participatifs          |                       |                         |
| Avances conditionnées                                   |                       |                         |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                             |                       |                         |
| Provisions pour risques                                 |                       |                         |
| Provisions pour charges                                 |                       |                         |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>               |                       |                         |
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>                               |                       |                         |
| Emprunts obligataires convertibles                      |                       |                         |
| Autres emprunts obligataires                            |                       |                         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit  | 24 402 299            | 23 834 246              |
| Emprunts et dettes financières divers                   | 1 865 612             | 1 783 251               |
| <b>TOTAL dettes financières :</b>                       | <b>26 267 911</b>     | <b>25 617 497</b>       |
| <b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b> |                       |                         |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                  |                       |                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                | 412 678               | 245 505                 |
| Dettes fiscales et sociales                             | 619 418               | 1 690 962               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés         | 196 729               | 183 398                 |
| Autres dettes                                           | 198 756               | 129 748                 |
| <b>TOTAL dettes diverses :</b>                          | <b>1 427 582</b>      | <b>2 249 613</b>        |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE                             | 2 114 203             | 1 972 458               |
| <b>DETTES</b>                                           | <b>29 809 696</b>     | <b>29 839 567</b>       |
| Ecarts de conversion passif                             |                       |                         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                    | <b>62 784 921</b>     | <b>62 342 582</b>       |

## Compte de Résultat (Première Partie)

MAISON ANTOINE BAUD

Période du 01/01/21 au 31/12/21  
Edition du 09/05/22  
Devise d'édition EUR

| RUBRIQUES                                                       | France           | Export | Net (N)<br>31/12/2021 | Net (N-1)<br>31/12/2020 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises                                          |                  |        |                       |                         |
| Production vendue de biens                                      |                  |        |                       |                         |
| Production vendue de services                                   | 8 226 490        |        | 8 226 490             | 7 538 390               |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>                                 | <b>8 226 490</b> |        | <b>8 226 490</b>      | <b>7 538 390</b>        |
| Production stockée                                              |                  |        |                       |                         |
| Production immobilisée                                          |                  |        |                       |                         |
| Subventions d'exploitation                                      |                  |        |                       |                         |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges |                  |        | 1 542 297             | 1 441 106               |
| Autres produits                                                 |                  |        | 313                   | 547                     |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                  |                  |        | <b>9 769 101</b>      | <b>8 980 043</b>        |
| <b>CHARGES EXTERNES</b>                                         |                  |        |                       |                         |
| Achats de marchandises [et droits de douane]                    |                  |        |                       |                         |
| Variation de stock de marchandises                              |                  |        |                       |                         |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements       |                  |        |                       |                         |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements]   |                  |        |                       |                         |
| Autres achats et charges externes                               |                  |        | 1 784 984             | 1 333 449               |
| <b>TOTAL charges externes :</b>                                 |                  |        | <b>1 784 984</b>      | <b>1 333 449</b>        |
| <b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>                    |                  |        | 1 231 729             | 1 254 605               |
| <b>CHARGES DE PERSONNEL</b>                                     |                  |        |                       |                         |
| Salaires et traitements                                         |                  |        | 274 368               | 400 861                 |
| Charges sociales                                                |                  |        | 121 357               | 174 639                 |
| <b>TOTAL charges de personnel :</b>                             |                  |        | <b>395 724</b>        | <b>575 499</b>          |
| <b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>                                 |                  |        |                       |                         |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                |                  |        | 3 653 155             | 3 556 911               |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                    |                  |        |                       |                         |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                    |                  |        | 10 455                | 25 604                  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                |                  |        |                       |                         |
| <b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>                         |                  |        | <b>3 663 610</b>      | <b>3 582 515</b>        |
| <b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                            |                  |        | 35 097                | 20 609                  |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                   |                  |        | <b>7 111 144</b>      | <b>6 766 678</b>        |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                  |                  |        | <b>2 657 957</b>      | <b>2 213 364</b>        |

## Compte de Résultat (Seconde Partie)

MAISON ANTOINE BAUD

Période du 01/01/21 au 31/12/21  
Edition du 09/05/22  
Devise d'édition EUR

| RUBRIQUES                                                                            | Net (N)<br>31/12/2021 | Net (N-1)<br>31/12/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                       | <b>2 657 957</b>      | <b>2 213 364</b>        |
| Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré       |                       |                         |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                           |                       |                         |
| Produits financiers de participation                                                 | 213 881               | 321 875                 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé             |                       |                         |
| Autres intérêts et produits assimilés                                                | 2 529                 | 4 106                   |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                     | 49 580                |                         |
| Différences positives de change                                                      | 958                   |                         |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                        |                       | 602 033                 |
|                                                                                      | <b>266 948</b>        | <b>928 014</b>          |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                                           |                       |                         |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                               | 164 507               | 73 365                  |
| Intérêts et charges assimilées                                                       | 318 468               | 342 331                 |
| Différences négatives de change                                                      | 1 300                 |                         |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                       |                       |                         |
|                                                                                      | <b>484 275</b>        | <b>415 696</b>          |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                                            | <b>(217 327)</b>      | <b>512 318</b>          |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                                                 | <b>2 440 630</b>      | <b>2 725 682</b>        |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                                        |                       |                         |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                                     | 94 730                | 3 570                   |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                                     | 18 134                | 4 769 222               |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                     | 627                   | 606                     |
|                                                                                      | <b>113 490</b>        | <b>4 773 398</b>        |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                                       |                       |                         |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                                    | 57 405                | 3 402                   |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                                    |                       | 1 474 204               |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions                           | 12 676                | 5 199                   |
|                                                                                      | <b>70 081</b>         | <b>1 482 805</b>        |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                                         | <b>43 408</b>         | <b>3 290 593</b>        |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>Impôts sur les bénéfices | 657 396               | 1 678 000               |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                            | <b>10 149 538</b>     | <b>14 681 454</b>       |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                             | <b>8 322 896</b>      | <b>10 343 180</b>       |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>                                                             | <b>1 826 642</b>      | <b>4 338 275</b>        |

## TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

|                                                              | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>I Situation financière en fin d'exercice</b>              |           |           |           |           |           |
| 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   |
| <b>II Résultat global des opérations effectuées</b>          |           |           |           |           |           |
| a) Chiffre d'affaires hors taxe                              | 7 159 863 | 7 578 940 | 8 476 249 | 7 538 390 | 8 226 490 |
| b) Bénéfice avant impôts, amortis. et provisions             | 4 730 121 | 7 136 092 | 5 419 859 | 9 652 767 | 6 184 922 |
| c) Impôts sur les bénéfices                                  | 595 704   | 1 428 905 | 641 929   | 1 678 000 | 657 396   |
| d) Bénéfice après impôts, amortis. et provision              | 1 278 495 | 3 185 145 | 1 470 737 | 4 338 275 | 1 826 642 |
| e) Montant des bénéfices distribués                          | 580 563   | 541 859   | 967 605   | 541 859   | 1 354 647 |
| <b>III Résultat des opérations réduit à une seule action</b> |           |           |           |           |           |
| a) Bénéfice après impôts, avant amortis. et provis.          | 21.36     | 29.49     | 24.69     | 41.21     | 28.56     |
| b) Bénéfice après impôts, amortis. et provision              | 6.61      | 16.46     | 7.60      | 22.42     | 9.44      |
| c) Dividende versé à chaque action                           | 2.80      | 5.00      | 2.80      | 2.80      | 7.00      |
| <b>IV Personnel</b>                                          |           |           |           |           |           |
| a) Nombre de salariés                                        | 5         | 5         | 5         | 4.5       | 4         |
| b) Montant de la masse salariale                             | 274 300   | 312 450   | 339 225   | 400 861   | 274 368   |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | 117 036   | 132 624   | 144 962   | 174 639   | 121 357   |

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

| SOCIÉTÉS                                        | S.N.C<br>FONCIÈRE<br>TRINITÉ SUD | S.N.C DES<br>BERGES<br>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                 | 1 509 €                          | 250 €                              |
| Prêts et avances consenties par la Sté          | 890 330 €                        | 1 145 168 €                        |
| Cautions et aval donnés par la Sté              | Néant                            | Néant                              |
| Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice | 83 750 €                         | 130 131 €                          |

