

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 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 27 juin 2023	20
Bilan au 31 décembre 2022	22
Compte de résultat de l'exercice 2022	24
Tableau des résultats des cinq derniers exercices	26
Filiales et participations	27

Mesdames, Messieurs,

Permettons-nous un instant de satisfaction, au vu des comptes 2022 de votre société : tant son chiffre d'affaires que son résultat d'exploitation ont atteint des niveaux record, frôlant ou touchant des seuils appréciables nouveaux.

Le travail et la rigueur de notre équipe, les bases saines sur lesquelles l'entreprise est bâtie, ont permis cette nouvelle progression, aidée en partie par une inflation renaissante, mais aussi par un recul de notre taux de vacance -lequel atteint désormais un plancher structurel- et notre croissance naturelle.

Maison Antoine Baud progresse tranquillement et vise plus haut, même si la trésorerie accumulée en vue d'acquisitions majeures n'a pas encore pu être utilisée, les premiers dossiers de grande taille se heurtant à des contraintes diverses (départ différé des locataires actuels, difficultés à trouver des fonciers disponibles satisfaisants, délais et contraintes réglementaires et administratives diverses, etc...)

Nous sommes donc bien armés, avec une trésorerie abondante et un endettement limité, à taux fixe bien sûr, pour affronter les nouvelles conditions de marché. Car au cours de l'année 2022 et postérieurement à la clôture de l'exercice, les fondamentaux de notre économie ont été bouleversés de façon majeure, il faut le souligner. Divers nuages noirs se sont présentés ou renforcés.

Chacun aura à l'esprit la forte remontée de l'inflation, touchant des niveaux oubliés depuis 40 ans. Nous prévoyons, malgré des dénégations officielles déjà démenties, qu'elle ne soit pas du tout transitoire, ni limitée à certains secteurs. MAB a donc déjà pris des mesures pour accompagner cette hausse avant même la fin d'année, particulièrement en protégeant son personnel, c'est un luxe que toutes les entreprises ne peuvent se permettre.

L'autre secousse est bien sûr la remontée rapide des taux d'intérêts, inférieurs encore il y a peu à 1% dans bien des cas, supérieurs à 4% désormais. Cette secousse est considérable, d'autant que la hausse pourrait bien ne pas être terminée. Celle-ci renchérit considérablement le coût des emprunts bancaires et conduit en principe à une remontée des rendements, une baisse des valorisations des actifs et une crise pour les promoteurs immobiliers.

Le marché est d'ores et déjà sinistré, avec une chute des volumes d'affaires, mais la correction n'est pas encore faite, beaucoup de vendeurs restant sur des valorisations inacceptables, retirant même leurs biens du marché en espérant des jours meilleurs. Par ailleurs, les acquéreurs de qualité vont se faire plus rares, les soutiens bancaires aux plus fragiles se faisant, eux aussi, plus rares. La conséquence naturelle est que, pour que le marché de l'offre rencontre celui de la demande, il faudra que le premier accepte de ne plus être le pilote des négociations comme cela l'a été pendant les 20 dernières années. Les rendements devront remonter afin de prendre en compte la réalité des risques, la remontée des taux d'emprunt et l'appétence des détenteurs de liquidité pour des rémunérations de trésorerie plus attractives.

Nous devons envisager une combinaison de taux élevés, d'inflation encore plus forte, et de récession économique (ce dernier point le moins certain), pour l'année 2023, ce qui ne serait pas un environnement favorable pour nos clients. A nous de retourner le problème et d'y trouver des opportunités de développement.

Il convient de le rappeler aussi, c'est un nuage noir et une forte incertitude préjudiciable à notre secteur : sans pour autant en contester l'utilité, voire la nécessité, les différents décrets environnementaux (économie d'énergie, ZAN, loi climat et résilience, etc...), ainsi que leurs applications encore plus contraignantes et restrictives par les collectivités locales, constituent une bombe et une menace sérieuse

pour nous. A ce jour, il n'est pas possible de mesurer leurs impacts, malgré les efforts de notre équipe et des partenaires pour rassembler les éléments demandés par les pouvoirs publics. L'imbricatio des textes qui s'empilent constitue une véritable usine à gaz. Nous aurons besoin de plus de temps pour récolter les données exigées, en analyser les conséquences à l'aulne des textes, identifier les pistes d'économie et en évaluer les impacts financiers. Ils pourraient, même étalés sur plusieurs années, représenter des millions d'investissement (peu productif). Nous nous préparons à de tels enjeux sans pour autant évaluer, à ce jour, le montant final des investissements nécessaires. Nous réfléchissons, en permanence à transformer toutes les contraintes réglementaires en opportunité : par exemple, nous ne réduirons pas les implications du décret tertiaire à de simples travaux d'isolation de nos actifs. Ce ne serait d'ailleurs, sans doute pas suffisant pour entrer dans les exigences du décret tertiaire. Nous développerons toutes les pistes actuellement identifiées, et peut-être d'autres que les acteurs de marché viendront nous proposer : relamping, gestion technique du bâtiment (GTB), modifications des sources d'énergie et des moyens de chauffage ou de climatisation. Nous inciterons aussi, comme le souhaitent les textes, nos clients/locataires à prendre leur part. Nous pouvons et nous devons faire de ces contraintes de véritables opportunités.

Il faut aussi considérer, pour compléter l'équation, que pour les nouveaux bâtiments, nous sommes contraints de les équiper de panneaux photovoltaïques, de manière systématique. Nous pourrions même être conduits à en installer sur des toitures plus anciennes, logiquement lors d'une réfection importante, afin d'améliorer la « notation » du bâtiment voire en faire un bâtiment à énergie positive. Les travaux d'isolation ne sont donc pas le seul axe de progression qui nous soit offert.

Problème enfin qui nous dépasse et de loin, certains choix politiques, depuis au moins une décennie comme tout récemment, ont renchéri le coût de l'énergie à l'échelle du pays, obligé à passer de manière croissante par le gaz pour compléter un mix de plus en plus acrobatique, alors que l'hypothèse d'un basculement du parc automobile vers une part croissante de véhicules électriques va engendrer une demande fortement accrue.

Tout ceci veut quand même dire que le coût de l'énergie sera, en France et en Europe, durablement élevé dans les prochaines années, avec un impact important sur la compétitivité pour nos clients industriels, voire un effet rareté et une demande publique de réduction de la consommation des professionnels. Si cette tendance se confirmait, on peut avoir des craintes non seulement sur les ambitions de réindustrialisation, mais bien au-delà s'attendre à une désindustrialisation accrue. Nos clients ne sont pas que des distributeurs ayant besoin de stockage, ce sont aussi des industriels produisant sur le sol national. Quel pourra être leur avenir, et indirectement le nôtre dans de pareilles conditions ? Devrons-nous nous réinventer, quelles voies emprunter alors ?

Pour finir, si cet indispensable exercice de prospective détaille les menaces futures, il demeure que nous disposons pour y faire face d'une trésorerie abondante, d'un taux de vacance minimal, de finances très saines et d'un endettement limité. Notre parc a continué à être assaini, depuis plusieurs années, tout en connaissant un rajeunissement par l'arrivée d'actifs récents, en collaboration avec des promoteurs. Nous aurons donc vocation et serons en mesure de faire, à notre modeste échelle, partie des consolidateurs du marché, l'éventuelle crise nous trouvant en position plus favorable que d'autres.

Maison Antoine Baud anticipe toujours, mais à des conditions financières revues, des acquisitions d'importance pour le second semestre 2023 et au-delà, justifiant un volant de trésorerie très appréciable, source de crédibilité auprès des intermédiaires comme de nos banques. Notre bonne santé nous permet de distribuer un dividende ordinaire, et, pour marquer les résultats record et symboliques atteints, d'y ajouter un dividende exceptionnel convenable.



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

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2023

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 les années 2020 et 2021 impactées par la crise sanitaire, l'année 2022 a été marquée sur le plan géopolitique par la guerre en Ukraine, avec ses conséquences économiques et financières : pénuries de ressources, crise de l'énergie, inflation, hausse des taux bancaires.

Malgré l'incertitude conjoncturelle, la résilience des acteurs industriels et commerciaux a permis d'atteindre une croissance de +2,5% en France à fin 2022 selon l'INSEE.

Dans ce contexte, le volume annuel des investissements en immobilier d'entreprise en 2022 reste stable par rapport à 2020 et 2021, à hauteur de 26 milliards d'euros. Ce niveau reste inférieur de 30% au niveau de 2019, mais dans la moyenne des 10 dernières années.

Les différents types de produits ont connu des évolutions diverses :

- Bureaux : avec moins de 14 milliards d'euros (53% des investissements), les bureaux sont en baisse pour la 4^e année consécutive.
- Commerces : avec 5,6 milliards investis (22%), les commerces reprennent des couleurs après 2 années de forte contraction. 2022 est la 3^e meilleure année de la décennie.
- Logistique : après un début d'année très dynamique, le 4^e trimestre a marqué un net ralentissement et le volume annuel investi se porte finalement à près de 5 milliards d'euros (19% du total des investissements), un niveau équivalent à 2021 et qui atteste de la nouvelle dimension acquise par cette classe d'actifs auprès des investisseurs.

Confrontés à un problème de risques et de coût de financement, les investisseurs se montrent attentistes. C'est en particulier le cas des internationaux qui se sont repliés sur leur marché domestique. Le marché des régions profite logiquement de cette tendance : il représente 33% du volume en 2022 contre 17% en 2016.

La demande placée continue son rebond amorcé en 2021 pour les bureaux, mais plafonne pour la logistique, principalement du fait du manque d'offre disponible.

Pour la première fois depuis plus de 10 ans, les taux de rentabilité amorcent une remontée, mais celle-ci reste pour le moment insuffisante pour compenser la hausse des taux d'emprunt.

Les taux « prime » s'établissent à fin 2022 à :

- 3,25% pour les bureaux
- 3,50% pour les commerces
- 3,90% pour la logistique

Concernant Maison Antoine Baud, notre parc représente désormais 160 372 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 96%. La vacance est due en grande partie à une opération récente sur laquelle nous bénéficions d'une garantie locative. Déduction faite de ces lots, notre taux de remplissage est de 98%.

Dans le courant de l'année 2022, nous avons :

- acquis un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux à Riom, entièrement loué à un locataire unique.
- vendu les 2 lots de commerces dont nous étions propriétaires dans une galerie commerciale en copropriété à Thiers.
- signé l'acte authentique d'acquisition d'un terrain à Cournon d'Auvergne, et démarré sur ce terrain les travaux d'un bâtiment comprenant 7 locaux d'activités.
- réceptionné le parc d'activités de Marcoussis acquis en VEFA en 2021.
- procédé à l'acquisition d'un immeuble d'activités à Meyzieu, immeuble entièrement loué à un locataire unique.

Notre résultat d'exploitation est en hausse en 2022 pour atteindre 3 093 656 € contre 2 657 957 € en 2021.

Notre résultat financier en 2022 ressort à - 347 224 €, contre - 217 327 € en 2021.

Notre résultat courant avant impôt atteint 2 746 433 € contre 2 440 630 € en 2021.

Notre résultat exceptionnel cette année atteint le montant de 333 945 €, contre 43 408 € en 2021.

Nous vous proposons à présent de passer en revue successivement :

- 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.

LA SITUATION EN AUVERGNE

➤ **Aubière, Carré Sud**

L'exploitation est régulière, la majorité des commerçants est satisfaite, malgré le contexte économique globalement difficile sur la fin d'année 2022.

En 2022, nous avons eu sur ce site quelques mouvements : un transfert d'un commerce (pour une surface plus grande), la cession d'un bail pour un lot de commerce, la prise à bail d'un lot de bureaux, et le départ d'un locataire suite à l'arrêt de sa franchise.

➤ **Les différents sites de Cournon :**

Les immeubles existants :

Locaux d'activités : À ce jour tous les locaux d'activité sont loués.

Commerces : nous avons eu un départ en juin 2022.

Bureaux : nous avons eu 1 départ et 4 prises à bail de bureaux à Cournon en 2022.

➤ **Clermont Nord**

À fin 2022, tous les locaux étaient loués, à l'exception d'un local d'activités. Les commerces restent tous loués dans des conditions courantes.

LA SITUATION EN ILE DE FRANCE

➤ **Semoy (proche Orléans)**

Suite au départ d'un locataire le 31 décembre 2021, nous avons 3 lots vacants début 2022 qui ont été reloués sans difficulté dans les mois qui ont suivi.

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 sur lequel nous prévoyons une restructuration courant 2023-2024 afin de le remettre en local d'activités.

➤ **Echirolles**

Bureaux partiellement loués (il reste un plateau de 784m² disponible).

LA SITUATION EN PACA

➤ **Marseille**

Activité : 100% loué.

Bureaux : en 2022, nous avons eu 1 départ de locataire et 2 prises à bail. Des travaux de rénovation des lots vacants ont démarré fin 2022.

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 2022, 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 119 965 € contre 260 263 € en 2021.

➤ **SNC Foncière Trinité Sud**

Résultat positif de 61 334 € contre 84 596 € en 2021.

➤ **MAB-WATT**

Cette société détenue pour le moment à 100 % par MAB a été constituée au cours de l'exercice pour héberger une activité de production d'électricité d'origine photovoltaïque. Les premiers investissements seront réceptionnés en 2023.

LES COMPTES DE L'EXERCICE

Les produits d'exploitation ont atteint 10 756 k€ contre 9 769 k€ en 2021.

Nos amortissements sont en hausse, à 3 928 k€ (vs 3 653 k€ en 2021).

Le bénéfice net après impôts s'élève à 2 291 k€ (vs 1 826 k€ en 2021).

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

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Bénéfice net de l'exercice | 2 291 606 € |
| ▪ Report à nouveau antérieur | 2 500 000 € |
| Formant un bénéfice distribuable de | 4 791 606 € |
| ▪ A la distribution d'un dividende | 967 605 € |
| ○ Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social, | |
| ○ Un dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social. | |
| ▪ Aux autres réserves pour | 1 324 001 € |
| ▪ Au report à nouveau pour | 2 500 000 € |

Les dividendes (ordinaire et exceptionnel) seront mis en distribution le 18 juillet 2023 dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

Les dividendes versés aux personnes physiques domiciliées en France sont soumis, soit à un prélèvement forfaitaire unique de 30 %, visé à l'article 117 quater du Code Général des Impôts, soit, sur option du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

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

- 2019 : 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%,
- 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%.
- 2021 : Dividende global de 774 084 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.

	0					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										43
Montant total des factures concernées TTC						6 072	76 663	- 13 763	6 852	75 824	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						0.1%	0.7%	-0.1%	0.1%	0.7%	
Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre des factures exclues						25					
Montant total des factures exclues TTC						464 181					
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					

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

➤ L'exercice des mandats et fonctions des mandataires sociaux

Le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire arrivant à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la SAS WOLFF & ASSOCIES pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant 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
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 BCCP3 France BCCP4 France	Directeur Général Gérant Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur
Monsieur Sébastien MOXHET Administrateur	Capital Pierre Résidentiel Hôtel IBAIA SAS Verona 208 SAS Hegoak Océan SAS Cister Hospitality Hugo 70 Troca Hospitality SAS Lauriston Grand Hôtel Vivienne	Directeur Général Directeur Général Directeur Général Directeur Général Directeur Général Directeur Général Directeur Général 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.

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 2022 à 0.9 %.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises au cours de l'exercice écoulé, en présentiel ou visioconférence, 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.

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, ainsi que l'ancien Directeur Général Délégué, qui a quitté ses fonctions en 2020. Leur 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 événement 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 31/12/2022, 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 01/01/2022 à la date d'émission de notre rapport.

III – Justification des appréciations

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 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 – Vérifications spécifiques

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 :

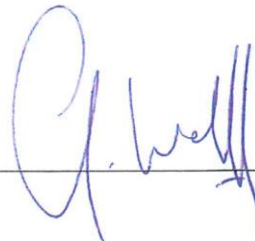
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 25 mai 2023,

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

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société MAB-WATT

- Avance non rémunérée d'un montant de 74 899,28 €.

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 974 079,19 €.

Avec la société SNC DES BERGES DE SAINT DENIS

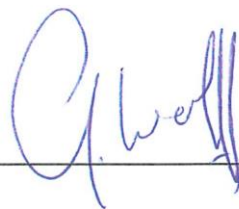
- Avance non rémunérée d'un montant de 497 836,77 €.

Fait à Chamalières, le 25 mai 2023,

Le Commissaire aux Comptes

SAS WOLFF & ASSOCIES

Grégory WOLFF



TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2023

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 2022, 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.

En application de l'article 223 quarter du Code général des impôts, l'Assemblée approuve les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 2 629 €.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que les comptes de l'exercice font apparaître un bénéfice de 2 291 606 €, 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	2 291 606 €
▪ Report à nouveau antérieur	2 500 000 €
Formant un bénéfice distribuable de	4 791 606 €
▪ A la distribution d'un dividende	967 605 €
○ Un dividende ordinaire de 3 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social,	
○ Un dividende exceptionnel de 2 € pour chacune des 193 521 actions composant le capital social.	
▪ Aux autres réserves pour	1 324 001 €
▪ Au report à nouveau pour	2 500 000 €

Le dividende sera mis en distribution le 18 juillet 2023 pour le dividende ordinaire et le dividende exceptionnel dans les caisses de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

Le dividende versé aux personnes physiques domiciliées en France est soumis, soit, à un prélèvement forfaitaire unique de 30 %, visé à l'article 117 quater du Code Général des Impôts, soit, sur option du contribuable, à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après l'abattement de 40% visé à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

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

- 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%,

- 2021 : Dividende global de 774 084 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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire arrive à échéance ce jour, renouvelle le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la SAS WOLFF & ASSOCIES pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

SIXIEME RÉSOLUTION

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 2022

ACTIF

MAISON ANTOINE BAUD

	Exercice 2022			Exercice 2021
	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	35 245	285	1 107
Total immobilisations incorporelles	48 512	48 227	285	1 107
Immobilisations corporelles				
Terrains	20 660 824	1 566 126	19 094 698	16 219 804
Constructions	71 294 052	35 435 121	35 858 931	31 506 270
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 700	1 700	-	
Autres immobilisations corporelles	51 758	43 907	7 851	13 611
Immobilisations en cours	1 112 861		1 112 861	286 400
Total immobilisations corporelles	93 121 195	37 046 854	56 074 341	48 026 085
Immobilisations financières				
Autres participations	2 759		2 759	1 759
Autres titres immobilisés			-	
Autres immobilisations financières			-	
Total immobilisations financières	2 759	-	2 759	1 759
Total actif immobilisé	93 172 466	37 095 081	56 077 386	48 028 951
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes	191 386		191 386	322 290
Clients et comptes rattachés	3 769 651	349 958	3 419 693	2 687 182
Autres créances	2 147 281		2 147 281	3 451 455
Total créances	6 108 318	349 958	5 758 360	6 460 927
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières de placement	892 079	385 300	506 779	679 436
Disponibilités	6 534 311		6 534 311	7 595 874
Charges constatées d'avance	15 522		15 522	19 734
Total disponibilités et divers	7 441 912	385 300	7 056 612	8 295 044
Total actif circulant	13 550 230	735 258	12 814 971	14 755 970
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Écarts de conversion actif				
Total général	106 722 696	37 830 338	68 892 357	62 784 921

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

PASSIF

MAISON ANTOINE BAUD

	2022	2021
CAPITAUX PROPRES		
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 règlementées		
Autres réserves	22 494 939	21 442 380
Report à nouveau	2 500 000	2 500 000
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 291 606	1 826 642
Total situation nette	34 479 677	32 962 155
Provisions réglementées	16 302	13 070
Total capitaux propres	34 495 979	32 975 226
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total provisions pour risques et charges		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	27 766 362	24 402 299
Emprunts et dettes financières divers	2 152 193	1 865 612
Total dettes financières	29 918 555	26 267 911
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	652 573	412 678
Dettes fiscales et sociales	811 131	619 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	421 862	196 729
Autres dettes	86 072	198 756
Total dettes diverses	1 971 638	1 427 581
Produits constatés d'avance	2 506 185	2 114 203
Total dettes	34 396 378	29 809 695
Écarts de conversion passif		
Total général	68 892 357	62 784 921

COMPTE DE RÉSULTAT 2022 (première partie)

MAISON ANTOINE BAUD

	Exercice 2022	Exercice 2021
Production vendue - Biens		
Production vendue - Services	8 985 255	8 226 490
Chiffre d'affaires nets	8 985 255	8 226 490
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 680 870	1 542 297
Autres produits	90 226	313
Total des produits d'exploitation	10 756 351	9 769 100
CHARGES EXTERNES		
Achat de marchandises (y compris droits de douane)		
Autres achats et charges externes	1 687 908	1 784 984
Total charges externes	1 687 908	1 784 984
Impôts, taxes et versements assimilés	1 510 928	1 231 729
CHARGES DE PERSONNEL		
Salaires et traitements	303 308	274 368
Charges sociales	132 053	121 357
Total charges de personnel	435 361	395 725
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 928 686	3 653 155
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant	80 108	10 455
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Total dotations d'exploitation	4 008 794	3 663 610
Autres charges d'exploitation	19 704	35 097
Total des charges d'exploitation	7 662 695	7 111 145
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 093 656	2 657 955
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	120 703	213 881
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	7 208	2 529
Reprises sur provisions et transferts de charges	29 276	49 580
Différences positives de change	2	958
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	30 902	
Total des produits financiers	188 091	266 948
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	220 510	164 507
Intérêts et charges assimilées	313 917	318 468
Différences négatives de change	887	1 300
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	535 314	484 275
2 - RÉSULTAT FINANCIER	(347 223)	(217 327)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	2 746 433	2 440 628

COMPTE DE RÉSULTAT 2022 (seconde partie)

MAISON ANTOINE BAUD

	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	213 431	94 730
Produits exceptionnels sur opérations en capital	488 532	18 134
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 103	627
Total des produits exceptionnels	703 066	113 491
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 938	57 405
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	180 512	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	181 670	12 676
Total des charges exceptionnelles	369 120	70 081
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	333 946	43 410
Impôts sur les bénéfices	788 772	657 396
Total des produits	11 647 506	10 149 538
Total des charges	9 355 900	8 322 896
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	2 291 606	1 826 642

TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	2019	2020	2021	2022
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	7 578 940	8 476 249	7 538 390	8 226 490	8 985 255
b) Bénéfice avant impôts, amortis. et provisions	7 136 092	5 419 859	9 652 767	6 184 922	7 450 518
c) Impôts sur les bénéfices	1 428 905	641 929	1 678 000	657 396	788 772
d) Bénéfice après impôts, amortis. et provision	3 185 145	1 470 737	4 338 275	1 826 642	2 291 606
e) Montant des bénéfices distribués	541 859	967 605	541 859	1 354 647	774 084
III Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôts, avant amortis. et provis.	29.49	24.69	41.21	28.56	34.42
b) Bénéfice après impôts, amortis. et provision	16.46	7.60	22.42	9.44	11.84
c) Dividende versé à chaque action	2.80	5.00	2.80	7.00	4.00
IV Personnel					
a) Nombre de salariés	5	5	4.5	4	4
b) Montant de la masse salariale	312 450	339 225	400 861	274 368	303 308
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	132 624	144 962	174 639	121 357	132 053

FILIALES ET PARTICIPATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

SOCIÉTÉS		PARTICIPATIONS	S.N.C FONCIÈRE TRINITÉ SUD	S.N.C DES BERGES SAINT DENIS	SAS MAB-WATT
Capital			1.5	0.5	1
Quote-part du capital détenu en %			99	50	100
Valeur d'inventaire des titres détenus	Brute		1	0.2	1
	Nette				
C.A du dernier exercice HT 31.12.2022			194	667	0
Bénéfice ou perte du dernier exercice			61	156	(0.4)
Dividende Encais. par la Société au cours de l'exercice			61	60	0

