

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*1<sup>er</sup> janvier – 30 juin 2022*

# Sommaire

<b>I.</b>	<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE</b>	<b>3</b>
1.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	3
2.	PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE	3
3.	PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	5
3.1.	<i>Bilan simplifié</i>	5
3.2.	<i>Compte de résultat simplifié</i>	5
3.3.	<i>Commentaires sur les résultats consolidés</i>	6
4.	ACTIF NET REEVALUE	8
5.	PATRIMOINE IMMOBILIER ET EXPERTISES	9
6.	ENDETTEMENT FINANCIER	10
6.1.	<i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i>	10
6.2.	<i>Couverture du risque de taux</i>	11
6.3.	<i>Ratios financiers d'endettement</i>	11
7.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	12
8.	COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	12
8.1.	<i>Cotation</i>	12
8.2.	<i>Capital</i>	14
9.	RISQUES ET PERSPECTIVES	14
9.1.	<i>Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i>	14
9.2.	<i>Evènements postérieurs au 30 juin 2022</i>	15
9.3.	<i>Perspectives</i>	16
<b>II.</b>	<b>INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2022</b>	<b>17</b>
1.	ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	17
1.1.	<i>Bilan Actif</i>	17
1.2.	<i>Bilan Passif</i>	17
1.3.	<i>Etat du résultat global</i>	18
1.4.	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	19
1.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	20
2.	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	21
2.1.	<i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	21
2.2.	<i>Evènements significatifs au 30 juin 2022</i>	23
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	24
3.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	25
3.1.	<i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	25
3.2.	<i>Note 2 : Autres immobilisations</i>	26
3.3.	<i>Note 3 : Actifs financiers</i>	26
3.4.	<i>Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	26
3.5.	<i>Note 5 : Capital et primes liées au capital</i>	27
3.6.	<i>Note 6 : Emprunts et dettes financières</i>	27
3.7.	<i>Note 7 : Autres passifs long terme</i>	28
3.8.	<i>Note 8 : Loyers nets</i>	29
3.9.	<i>Note 9 : Transaction avec des parties liées</i>	29
3.10.	<i>Note 10 : Evènements postérieurs à la clôture</i>	30
<b>III.</b>	<b>ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT</b>	<b>31</b>
<b>IV.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE</b>	<b>32</b>
1.	CONCLUSION SUR LES COMPTES	32
2.	VERIFICATION SPECIFIQUE	32

## I. Rapport semestriel d'activité

### 1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2022 en cours ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### 2. Principaux évènements survenus au cours du semestre

#### a. Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 7 janvier 2022, d'un ensemble immobilier à Thonon-les-Bains (74) pour une superficie totale d'environ 2 900 m<sup>2</sup>
- l'acquisition, le 23 février 2022, de cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31) pour une superficie totale d'environ 15 400 m<sup>2</sup>
- l'acquisition, le 29 avril 2022, d'un ensemble immobilier à Saint-Paul-les-Romans (26) pour une superficie totale d'environ 20 200 m<sup>2</sup>.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 53,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

#### b. Cessions du 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, Patrimoine et Commerce a cédé cinq actifs non stratégiques à des montants proches des valeurs d'expertises :

- Des bureaux aux Abymes en Guadeloupe (971), cédés le 7 janvier 2022 ;
- Un ensemble de deux immeubles à Epagny (74), cédé le 18 février 2022 ;
- Deux cellules commerciales à Vitrolles (13), cédées le 16 mai 2022 ;
- Trois cellules commerciales à Sarreguemines (57), cédées le 17 mai 2022.

Le montant total de ces cessions s'élève 21,3 M€.

#### c. Activité locative

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 21 baux dont 8 renouvellements.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 94% sur la base des loyers, et le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> semestre 2022 atteint 97%.

#### **d. Composition de la gouvernance**

Au 30 juin 2022, la composition du Conseil de Surveillance était la suivante :

- Christian Louis-Victor (Président),
- Lydia Le Clair
- Eric Ranjard,
- Jean-Michel Boukhers,
- La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely,
- La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe,
- Margaux Graff,
- Marie Tournier,
- La société Prédica, représentée par Hugues Grimaldi,
- Emmanuel Chabas,
- Pierre-André Périssol,
- Aurélie Tristant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Mathieu Requillart
- Axel Bernia

#### **e. Distribution du dividende 2021**

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2022, le dividende par action proposé à 1,25 euro, comme l'année précédente et pour un montant global de 19,2 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires.

Par décision du 21 juillet 2022, la gérance a constaté l'émission de 193 680 actions nouvelles à une valeur de 16,78 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée d'une décote de 5% et du montant net du dividende).

#### **f. Intégration du secteur exonéré SIIC**

Le périmètre SIIC représente 100% de la valeur du portefeuille.

#### **g. Impact du conflit Ukraine Russie**

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine a des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial.

Au 30 juin 2022, la société n'a pas d'activité ou de lien d'affaires ni avec la Russie ni avec l'Ukraine, et n'identifie pas à date d'incidence significative de ce conflit sur son activité, tout en restant vigilante sur l'évolution que celui-ci pourrait avoir sur l'exercice 2022.

### 3. Présentation et commentaires des comptes consolidés semestriels résumés

#### 3.1. Bilan simplifié

##### BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	816 038	770 987
Endettement net retraité <sup>(2)</sup>	(377 471)	(359 434)
Autres (net) <sup>(3)</sup>	(15 381)	3 186
Minoritaires	(14 165)	(14 573)
<b>Capitaux Propres</b>	<b>423 186</b>	<b>414 739</b>
dont Part du Groupe	409 021	400 166

Notes : <sup>(1)</sup> Immeubles de placement évalués à leur juste valeur

<sup>(2)</sup> Endettement net retraité des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (cf. endettement net)

<sup>(3)</sup> Ce poste comprend le dividende 2021 de 19,2 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 16 juin 2022

Les capitaux propres intègrent le versement du dividende 2021 de 19,2 millions d'euros.

Pour plus de détail sur l'ANR et son évolution, veuillez-vous référer au paragraphe I. 4.

#### 3.2. Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat de Patrimoine & Commerce couvre une période de 6 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022.

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21	Var. vs 30/06/21
Revenus locatifs	23 020	21 788	1 232
Charges nettes sur immeubles	(1 915)	(1 984)	69
<b>Loyers nets</b>	<b>21 105</b>	<b>19 804</b>	<b>1 301</b>
Charges d'exploitation	(2 705)	(2 165)	(540)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>18 400</b>	<b>17 639</b>	<b>761</b>
Autres produits et charges opérationnels	(68)	(89)	21
Variation de juste valeur des immeubles	12 305	847	11 458
Résultat des sociétés mises en équivalence	545	306	239
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>31 182</b>	<b>18 703</b>	<b>12 479</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(2 843)	(3 940)	1 097
Impôts sur les résultats	(267)	(125)	(142)
<b>Résultat net</b>	<b>28 072</b>	<b>14 638</b>	<b>13 434</b>
dont Part du Groupe	28 403	14 421	13 982

Note : <sup>(1)</sup> Le résultat financier se compose du coût de l'endettement financier net et des autres produits et charges financiers qui comprennent la variation de juste valeur des instruments financiers

### 3.3. Commentaires sur les résultats consolidés

#### a. Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés rattachés à la période, auxquels s'ajoutent les garanties locatives négociées avec les tiers, l'étalement des droits d'entrée et l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme des baux.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites non refacturées aux locataires, ainsi que les dépréciations, reprises et pertes sur les créances des locataires.

#### LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21	Var. vs 30/06/21
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	22 995	21 685	1 310
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	25	103	(78)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>23 020</b>	<b>21 788</b>	<b>1 232</b>
Charges sur immeubles	(9 129)	(8 713)	(416)
Refacturations de charges aux locataires	7 605	7 103	502
Charges locatives non refacturables	(1 524)	(1 610)	86
Autres charges sur immeubles	(391)	(374)	(17)
<b>Loyers nets</b>	<b>21 105</b>	<b>19 804</b>	<b>1 301</b>

Note : <sup>(1)</sup> y compris garanties locatives

Les loyers bruts sont en augmentation de +6,0% (ou +1,3 million d'euros) entre le premier semestre 2021 et le premier semestre 2022. L'évolution se détaille ainsi :

#### EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
<b>30/06/2021 - 6 mois</b>	<b>21 685</b>	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 540	n.a.
Impact des cessions d'actifs	(975)	n.a.
Impact des restructurations	(11)	n.a.
Impact à périmètre constant d'actifs	756	3,8%
<b>30/06/2022 - 6 mois</b>	<b>22 995</b>	<b>6,0%</b>

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements d'acquisitions et de cessions de l'exercice (+0,6 million d'euros), ainsi que par l'indexation contractuelle des baux, et la diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos locataires en 2020 et 2021.

Le taux de refacturation correspond au rapport entre les charges sur immeubles refacturées aux locataires et le montant des charges sur immeubles supportées par la société. Ainsi, au 30 juin 2022, le taux de refacturation moyen s'établit à 83% (contre 82% au 30 juin 2021). Le montant des charges non refacturables s'élève ainsi à 1,5 million d'euros.

Au cours du semestre écoulé, les pertes sur créances irrécouvrables et les dotations aux provisions sur créances clients se sont élevées à un total de 0,3 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 0,9%, attestant de la qualité de nos locataires.

#### b. Charges de structure

Au 30 juin 2022, les charges de structure sont en légère hausse à 2,7 millions d'euros, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts se stabilisant à 11,6% comme au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Elles sont détaillées ci-dessous :

#### **CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES**

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21	Var. vs 30/06/2021
Honoraires comptables et juridiques	(424)	(389)	(35)
Honoraires divers et services bancaires	(1 380)	(1 196)	(184)
Charges de personnel	(450)	(442)	(8)
Autres charges, impôts et taxes	(417)	(484)	67
<b>Total Charges externes, personnel et autres taxes</b>	<b>(2 671)</b>	<b>(2 511)</b>	<b>(160)</b>

#### **c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel courant augmente de 4,3% pour s'établir à 18,4 millions d'euros au 30 juin 2022.

Le résultat opérationnel s'élevant à 31,2 millions d'euros - en progression de +66,7% - est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 12,3 millions d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact positif de 0,5 million d'euros.

#### **d. Résultat financier**

Le résultat financier (charge de 2,8 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 4,4 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (produit de 1,6 million d'euros) qui correspondent essentiellement aux produits de juste valeur sur les instruments financiers contractés par le Groupe.

Le coût de l'endettement financier brut est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Celui-ci est en diminution passant de 4,7 millions d'euros sur le premier semestre 2021 à 4,6 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 1,97 % sur le semestre (contre 2,04 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021).

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée dans la section 6.1 ci-après.

#### **e. Impôts**

La charge d'impôt (0,3 million d'euros) est liée essentiellement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et au débouclage des crédits d'impôts liés au covid-19.

#### **f. Résultat net**

Le résultat net consolidé au 30 juin 2022 est un bénéfice de 28,1 millions d'euros dont 28,4 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 1,90 euro par action (contre 0,98 euro par action au 30 juin 2021).

## g. Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC, est en hausse de +9,2% et évolue comme suit :

<b>RESULTAT NET RECURRENT</b>			
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21	Var. vs 30/06/21
Résultat opérationnel courant retraité <sup>(1)</sup>	18 760	17 588	1 171
Coût de l'endettement financier net retraité <sup>(1)</sup>	(4 434)	(4 534)	100
Impôts courants	(259)	(173)	(86)
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>14 067</b>	<b>12 881</b>	<b>1 186</b>
Résultat net récurrent dilué par action	0,94 €	0,88 €	0,06 €

Note : <sup>(1)</sup> Au 30/06/22, le résultat opérationnel courant de 18,4 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,4 million d'euros)

## 4. Actif net réévalué

L'ANR relaté par Patrimoine & Commerce est un indicateur de mesure de la juste valeur de l'actif net d'une société foncière. Cet indicateur part du prérequis suivant : la société foncière doit détenir et gérer les actifs en question sur une longue période. Le calcul tient aussi compte de la juste valeur des impôts sur plus-values latentes, de la dette et des instruments financiers.

Tous les actifs en construction destinés à être loués ont été expertisés (à l'exception du projet de Champniers Tranche 2, de l'actif en restructuration de Ville-du-Bois ainsi que des projets développés par Sépric Promotion qui n'ont pas encore atteint le seuil d'avancement requis).

L'ANR de liquidation s'établit à 409,0 millions d'euros au 30 juin 2022, en hausse par rapport à l'ANR au 31 décembre 2021. Cette augmentation est liée aux résultats de la période et aux ajustements de juste valeur, que vient compenser la saisonnalité du dividende.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 01 janvier 2022 à l'ANR hors droits au 30 juin 2022 est le suivant :

### **EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE PAR LES FLUX**

<i>En milliers d'euros</i>	
<b>ANR Hors Droits - 01/01/2022</b>	<b>400 166</b>
Résultat net avant ajustements de valeur	14 195
Variation de la juste valeur des immeubles	12 305
Variation de la juste valeur des instruments financiers	1 572
Intérêts minoritaires	331
Dividende 2021	(19 189)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(359)
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2022</b>	<b>409 021</b>

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 30 juin 2022.

## **EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE BILANCIELLE**

*En milliers d'euros*

<b>ANR Hors Droits - 01/01/2022</b>	<b>400 166</b>
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	48 537
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	(17 789)
Dividende 2021	(19 189)
Autres	(3 112)
Intérêts minoritaires	408
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2022</b>	<b>409 021</b>

L'ANR par action a évolué comme suit d'une période à l'autre :

### **ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
ANR hors droits d'enregistrement	409 021	400 166
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	27,29	26,67
ANR droits inclus <sup>(1)</sup>	460 072	447 966
ANR droits inclus par action (en euros)	30,70	29,85

Note : <sup>(1)</sup> inclut les droits d'enregistrement à hauteur de la quote-part de détention des actifs par le Groupe Patrimoine & Commerce

## **5. Patrimoine immobilier et expertises**

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

Dans le cadre de sa mission, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé deux méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale des actifs :

- la méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;
- la méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires.

Au 30 juin 2022, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 816,0 millions d'euros hors droits d'enregistrement, contre 771,0 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit une hausse de 5,8%. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/22</b>	<b>770 987</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	57 422
Cessions <sup>(2)</sup>	(2 316)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(3)</sup>	(22 360)
Effet juste valeur (résultat)	12 305
<b>Solde Net au 30/06/22 <sup>(4)</sup></b>	<b>816 038</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond principalement aux investissements liés aux cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue, Gonesse, Tavers, Avranches et Colomiers, ainsi qu'aux actifs de Saint Paul les Romans et Thonon les Bains

<sup>(2)</sup> Correspond principalement à la cession de l'actif de Sarreguemines

<sup>(3)</sup> Correspond aux actifs de Parigné et Bourgoin-Jallieu ainsi qu'à une partie des actifs de Salon de Provence

<sup>(4)</sup> Dont 132,9 millions d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

Au 30 juin 2022, le taux de capitalisation des actifs (rapport entre les loyers bruts annualisés et le loyer de marché des surfaces vacantes de l'immeuble et la valeur d'expertise hors droits) en exploitation moyen du portefeuille est en diminution à 7,0%.

**TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS D'ENREGISTREMENT ET HORS ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES)**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21	min.	max.
Commerces	7,0%	7,2%	5,9%	10,4%
Bureaux et Activité	10,7%	7,8%	10,7%	10,7%
<b>Total</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,7%</b>

Note : La catégorie Bureaux et Activité ne représente plus au 30 juin 2022 qu'un seul actif.

## 6. Endettement financier

### 6.1. Profil de la dette et évolution de l'endettement net

L'endettement net du Groupe représentant 377,5 millions d'euros au 30 juin 2022 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

**ENDETTEMENT NET**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	365 105	340 808
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	37 689	41 127
Passifs locatifs liés aux locations simples	956	576
Intérêts courus sur emprunts	2 014	1 513
Dettes rattachées à des participations	426	494
Instruments de couverture	223	1 357
Découverts bancaires	4	41
Comptes courants passifs financiers	4 286	4 200
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	5 914	4 149
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>446 617</b>	<b>424 265</b>
Trésorerie active	53 877	50 763
Instruments financiers actifs	503	88
Comptes courants actifs financiers	14 766	13 681
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>377 471</b>	<b>359 733</b>
Dépôts de garantie	-	(299)
<b>Total de l'Endettement Net retraité</b>	<b>377 471</b>	<b>359 434</b>

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2022 s'élève à 432,8 millions d'euros et se compose de :

- 30,0 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 365,1 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 37,7 millions d'euros de passif locatif lié au crédit-bail (nets des avances preneurs).

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 2,0 millions d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2022 :

## ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES DU GROUPE AU 30/06/2022

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/24	30/06/25	30/06/26	30/06/27	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	15 896	15 000	-	-	-	-	30 896
Emprunts bancaires	25 851	55 377	49 562	58 733	24 811	151 889	366 223
Passif locatif lié au crédit-bail	6 324	8 952	4 647	4 812	2 384	10 570	37 689
<b>Total</b>	<b>48 070</b>	<b>79 329</b>	<b>54 210</b>	<b>63 546</b>	<b>27 195</b>	<b>162 460</b>	<b>434 808</b>

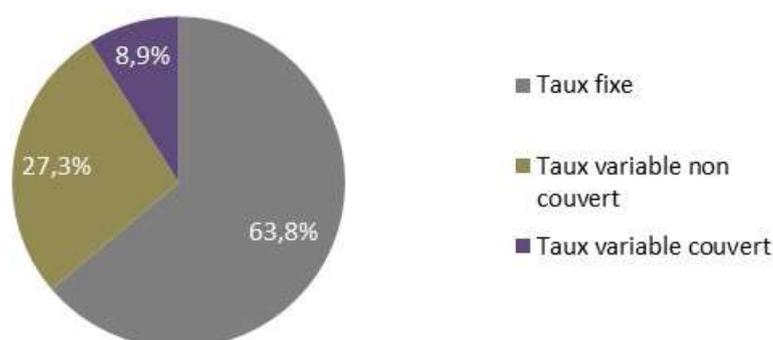
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, six emprunts, représentant un capital restant dû de 113,6 millions d'euros au 30 juin 2022, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 31,8 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 115%, condition remplie au 30 juin 2022 ;
- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 30 juin 2022 de 50,0 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60%. Ces quatre ratios sont respectés au 30 juin 2022 ;
- Un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 30 juin 2022 de 20,2 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2022.
- Enfin, un emprunt contracté en juillet 2019 par la SCI Poitiers Invest Commerces dans le cadre de la levée d'option du crédit-bail immobilier et d'un refinancement global de l'actif. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 11,6 millions d'euros au 30 juin 2022, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 30 juin 2022.

## 6.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2022, 283,0 millions d'euros représentant 63,8% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 160,5 millions d'euros à taux variable (soit 36,2%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 39,6 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 72,7%.

### REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2022



## 6.3. Ratios financiers d'endettement

Sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio de Loan to Value (endettement net / valorisation des immeubles hors droit) se présente ainsi :

## LOAN TO VALUE RATIO

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Endettement net retraité <sup>(1)</sup>	376 516	358 366
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(53 873)</i>	<i>(50 722)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>-</i>	<i>(299)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(279)</i>	<i>1 269</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>376 795</b>	<b>357 097</b>
Valeur des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	838 398	789 862
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>44,9%</b>	<b>45,2%</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Endettement net retraité des dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisitions potentielles de programmes immobiliers (0,3 million d'euros au 31 décembre 2021) et des passifs locatifs (0,9 million d'euros au 30 juin 2022, 0,6 million d'euros au 31 décembre 2021).

<sup>(2)</sup> Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés

## LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES <sup>(1)</sup>

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Endettement net retraité	354 156	339 492
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(70 319)</i>	<i>(65 448)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>-</i>	<i>(299)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(279)</i>	<i>1 269</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>354 435</b>	<b>338 223</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	816 038	770 987
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>43,4%</b>	<b>43,9%</b>

Note : <sup>(1)</sup> Parigné, Bourgoin et une partie de Salon-de-Provence au 30/06/2022

Au cours du premier semestre 2022, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a augmenté par rapport au premier semestre 2021 comme suit :

## INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

	6 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	30/06/21
Résultat opérationnel courant	18 400	17 639
Coût de l'endettement financier net	(4 436)	(4 692)
<b>Ratio ICR</b>	<b>4,15</b>	<b>3,76</b>

## 7. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note 9 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés (voir chapitre II du présent rapport).

## 8. Cotation et répartition du capital

### 8.1. Cotation

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment B) d'Euronext (mnémonique : PAT) - Code ISIN : FR0011027135. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

### COURS DE L'ACTION PATRIMOINE & COMMERCE SUR LES 12 DERNIERS MOIS



Source : Euronext

## 8.2. Capital

Le capital au 30 juin 2022 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions 30/06/2022	% du capital 30/06/2022	Nombre de droits de vote 30/06/2022	% droits de vote 30/06/2022
Duval Participations 3	2 433 414	16,13%	2 433 414	10,29%
Duval Participations	1 364 447	9,05%	2 615 266	11,06%
Groupe Duval	254 738	1,69%	254 738	1,08%
Duval Gestion	115 033	0,76%	127 533	0,54%
Marie-Dominique Duval	22 129	0,15%	29 271	0,12%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Duval	3 515	0,02%	3 515	0,01%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	1	0,00%
<b>Sous-total "Famille Eric Duval"</b>	<b>4 196 849</b>	<b>27,82%</b>	<b>5 470 882</b>	<b>23,13%</b>
Eurepa Dev SA	490 644	3,25%	729 173	3,08%
Pentagone Holding	769 178	5,10%	1 461 467	6,18%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Olivia Vergely	87 714	0,58%	175 153	0,74%
Amaury Vergely	88 322	0,59%	176 322	0,75%
Alix Vergely	7 001	0,05%	7 001	0,03%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Vergely"</b>	<b>1 443 510</b>	<b>9,57%</b>	<b>2 550 418</b>	<b>10,78%</b>
Bernard Robbe	49 680	0,33%	49 680	0,21%
Marianne Robbe Dencausse	7 470	0,05%	7 470	0,03%
BMR Holding (une partie au porteur)	614 548	4,07%	1 038 295	4,39%
<b>Sous-total "Famille Robbe"</b>	<b>671 698</b>	<b>4,45%</b>	<b>1 095 445</b>	<b>4,63%</b>
Daytona MRA SARL (une partie au porteur)	1 104 118	7,32%	1 538 451	6,50%
<b>Sous-total "Famille Graff"</b>	<b>1 104 118</b>	<b>7,32%</b>	<b>1 538 451</b>	<b>6,50%</b>
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,27%	2 873 614	12,15%
Predica	3 091 338	20,50%	5 925 237	25,05%
Suravenir (au porteur)	552 607	3,66%	552 607	2,34%
<b>Autres actionnaires et public <sup>(1)</sup></b>	<b>2 473 855</b>	<b>16,40%</b>	<b>3 649 451</b>	<b>15,43%</b>
<b>Total</b>	<b>15 083 080</b>	<b>100%</b>	<b>23 656 105</b>	<b>100%</b>

Note : <sup>(1)</sup> Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 96 421 au 30 juin 2022

A la connaissance de la société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la société au 30 juin 2022.

## 9. Risques et perspectives

### 9.1. Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois

Les facteurs de risques significatifs et spécifiques à Patrimoine et Commerce ont été détaillés dans le document d'enregistrement universel (URD) 2021 de la société (chapitre 4 : Facteurs de risques et gestion des risques), déposé auprès de l'AMF et consultable sur le site internet de la société. En complément, sont présentés ci-après, les impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

#### Impacts liés à la pandémie de Covid-19

##### Description :

Depuis le début de l'année 2020, la crise sanitaire liée à la propagation mondiale de la covid-19 a augmenté certains de ces facteurs de risques, pour lesquels la société a appliqué des mesures de gestion

adaptées, les activités de Patrimoine & Commerce, 1<sup>ère</sup> foncière de retail park low cost, ont fortement été impactées.

Il est également à noter que les effets de la crise sanitaire de la Covid-19 sur les principaux facteurs de risques des 6 prochains mois et au-delà sont difficilement appréhendables et quantifiables compte tenu des incertitudes qui demeurent sur l'ampleur aussi bien que la durée et les conséquences de la crise sanitaire toujours en cours à la date du présent rapport. Les impacts listés ci-dessous ne sont donc pas exhaustifs et il n'est pas à exclure que la crise sanitaire fasse apparaître ultérieurement d'autres risques.

#### Impacts :

- Aggravation des risques de dégradation de l'environnement économique général, risque de récession, pouvant avoir des répercussions sur les perspectives de développement de Patrimoine & Commerce, ainsi que sur le taux d'occupation ;
- Aggravation des risques liés à l'évolution des habitudes de consommation, la crise sanitaire ayant été propice à un changement des habitudes de consommations des populations et notamment au développement du e-commerce ;
- Aggravation du risque de non-paiement des loyers : une grande partie des locataires de la société ont été obligés pendant la période de confinement de cesser leurs activités, situation pouvant avoir fragilisé leurs situations financières et en conséquence leurs capacités à honorer leurs loyers, la crise sanitaire entraînant par ailleurs une crise économique de grande ampleur ;
- Risques liés à la santé, à la sûreté et la sécurité des personnes : des collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions et lors de leurs déplacements professionnels ; des utilisateurs (locataires, visiteurs...) des actifs qui sont des lieux ouverts au public exposés aux risques de contamination ;
- Risque de réputation en cas d'apparition d'un « cluster » dans un des actifs ouverts au public ;
- Difficulté pour trouver des prestataires/sous-traitants en cas de restrictions de circulation, confinement, ou même en cas de faillite de ceux-ci en conséquence de la crise sanitaire.

#### Mesures d'atténuation des risques :

- Toutes les équipes et notamment celles de Groupe Duval qui assure la gestion locative et immobilière des actifs, s'assurent du respect de l'ensemble des préconisations gouvernementales nécessaires pour lutter contre la propagation de la Covid-19 et assurer la sécurité des locataires, de ses collaborateurs et des visiteurs et riverains de ses actifs.
- Accompagnement des enseignes : afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, il a été décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture, et ce également en faveur des enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 30 juin 2022, les négociations se poursuivent.
- Maîtrise des frais généraux : le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.
- Négociations avec les partenaires bancaires : Patrimoine et Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

## **9.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2022**

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2022, le dividende par action proposé à 1,25 euros, pour un montant global de 19,2 millions d'euros a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a également été offerte aux actionnaires.

Par décision du 21 juillet 2022, la gérance a constaté l'émission de 193 680 actions nouvelles à une valeur de 16,78 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse

précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée d'une décote de 5% et du montant net du dividende).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 152.767.600 euros.

### **9.3. Perspectives**

Patrimoine & Commerce restera plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

## II. Information financière semestrielle consolidée au 30 juin 2022

### 1. Etats consolidés de la situation financière

#### 1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/22	31/12/21
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	1	816 038	770 987
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	960	563
Titres mis en équivalence		7 507	7 436
Actifs financiers non courants	3	1 204	1 110
Impôt différé actif		65	65
<b>Total des Actifs Non Courants</b>		<b>825 774</b>	<b>780 161</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs financiers courants	3	181	31
Clients et comptes rattachés		26 993 <sup>(1)</sup>	22 996
Autres créances et comptes de régularisation		9 273	9 306
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	53 877	50 763
<b>Total des Actifs Courants</b>		<b>90 324</b>	<b>83 096</b>
Actifs destinés à être cédés	1	22 360	18 874
<b>Total de l'Actif</b>		<b>938 458</b>	<b>882 131</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation des créances clients s'explique en partie par les provisions pour refacturation de la taxe foncière sur le semestre en application d'IFRIC21

#### 1.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/22	31/12/21
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	5	150 830	150 830
Primes liées au capital	5	34 407	40 734
Réserve légale		2 833	2 167
Réserves consolidées		192 548	174 918
Résultat consolidé de l'exercice		28 403	31 517
<b>Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)</b>		<b>409 021</b>	<b>400 166</b>
Intérêts minoritaires		14 165	14 573
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>423 186</b>	<b>414 739</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	6	388 227	369 986
Dépôts de garantie		8 087	7 454
Autres passifs long terme	7	2 497	3 768
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>398 811</b>	<b>381 208</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	6	52 476	50 130
Dettes fiscales et sociales		13 811	9 835
Dettes fournisseurs		9 465	7 213
Autres dettes		34 795 <sup>(1)</sup>	14 857
<b>Total des passifs courants</b>		<b>110 547</b>	<b>82 035</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	6	5 914	4 149
<b>Total du Passif</b>		<b>938 458</b>	<b>882 131</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation des autres dettes s'explique principalement par les dividendes à payer de Patrimoine et Commerce

### 1.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/22	<i>6 mois</i> 30/06/21
Revenus locatifs	8	23 020	21 788
Charges locatives refacturées	8	7 605	7 103
Charges sur immeubles	8	(9 129)	(8 713)
Autres produits et charges sur immeubles	8	(391)	(374)
<b>Loyers nets</b>		<b>21 105</b>	<b>19 804</b>
Charges externes et autres taxes		(2 221)	(2 069)
Charges de personnel		(450)	(442)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(58)	(63)
Autres produits et charges d'exploitation		24	409
<b>Total Charges et Produits</b>		<b>(2 705)</b>	<b>(2 165)</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>		<b>18 400</b>	<b>17 639</b>
Autres produits et charges opérationnels		(68)	(89)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	1	12 305	847
Quote part des sociétés mises en équivalence		545	306
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>31 182</b>	<b>18 703</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		173	196
Coût de l'endettement financier brut		(4 609)	(4 715)
<b>Coût de l'Endettement Financier Net</b>	6	<b>(4 436)</b>	<b>(4 519)</b>
Autres produits et charges financiers		1 593	579
Impôts sur les résultats		(267)	(125)
<b>Résultat Net</b>		<b>28 072</b>	<b>14 638</b>
Intérêts minoritaires		(331)	217
<b>Résultat Net (Part du Groupe)</b>		<b>28 403</b>	<b>14 421</b>
Résultat par action		1,90 <sup>(1)</sup>	0,98 <sup>(2)</sup>
Résultat dilué par action		1,90	0,98
<b>Résultat Net</b>		<b>28 072</b>	<b>14 638</b>
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
<b>Résultat Global</b>		<b>28 072</b>	<b>14 638</b>
Dont : - part du groupe		28 403	14 421
- part des intérêts minoritaires		(331)	217
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		14 986 880	14 672 580

Notes : <sup>(1)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022

<sup>(2)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

## 1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/22	<i>6 mois</i> 30/06/21
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net consolidé des activités poursuivies</b>		28 072	14 638
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(545)	(306)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		58	63
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	(12 305)	(847)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(1 590)	(551)
Résultat de cession		18	80
Coût de l'endettement financier net	6	4 436	4 519
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		267	125
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>		<b>18 411</b>	<b>17 721</b>
Impôts versés		97	(102)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité <sup>(1)</sup>		4 032	(3 493)
<b>Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité</b>		<b>22 540</b>	<b>14 126</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles <sup>(2)</sup>		(57 151)	(9 775)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles <sup>(3)</sup>		20 149	1 113
Variation des prêts et créances financières consentis		140	1 411
Incidence des variations de périmètre		-	(180)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	3	(864)	(842)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement</b>		<b>(37 726)</b>	<b>(8 273)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux minoritaires		-	(93)
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(359)	(583)
Souscriptions d'emprunts	6	42 732	11 715
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	6	(15 959)	(14 551)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	6	(4 126)	(532)
Remboursement lié au passif locatif	6	(64)	(64)
Intérêts financiers nets versés	6	(3 927)	(3 788)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	1.5	-	(1 717)
Variations des comptes courants	6	40	(262)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement</b>		<b>18 337</b>	<b>(9 875)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>3 151</b>	<b>(4 022)</b>
Trésorerie d'ouverture		50 722	66 090
Trésorerie de clôture		53 873	62 068
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>3 151</b>	<b>(4 022)</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation du BFR de 4.032 milliers d'euros du premier semestre 2022 par rapport à la variation de (3.493) milliers d'euros du premier semestre 2021 s'explique principalement par les variations des dettes fiscales et notamment la TVA

<sup>(2)</sup> Correspond principalement aux cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue, Gonesse, Tavers, Avranches et Colomiers, ainsi qu'aux actifs de Saint Paul les Romans et Thonon les Bains

<sup>(3)</sup> Cessions de deux immeubles à Epagny, d'un actif à Sarreguemines, d'un actif de bureaux en Guadeloupe et d'un actif à Vitrolles

## 1.5. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/22</b>	<b>150 830</b>	<b>40 734</b>	<b>2 167</b>	<b>174 918</b>	<b>31 517</b>	<b>400 166</b>	<b>14 573</b>	<b>414 739</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	28 403	28 403	(331)	28 072
Affectation résultat	-	-	666	30 851	(31 517)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(6 327)	-	(12 862)	-	(19 189)	(77)	(19 266)
Actions propres	-	-	-	(359)	-	(359)	-	(359)
<b>Situation nette consolidée au 30/06/22</b>	<b>150 830</b>	<b>34 407</b>	<b>2 833</b>	<b>192 548</b>	<b>28 403</b>	<b>409 021</b>	<b>14 165</b>	<b>423 186</b>

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/21</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>1 954</b>	<b>159 974</b>	<b>17 790</b>	<b>381 552</b>	<b>17 702</b>	<b>399 254</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	31 517	31 517	(358)	31 159
Affectation résultat	-	-	213	17 577	(17 790)	-	-	-
Dividendes versés	-	(14 735)	-	(4 138)	-	(18 873)	(325)	(19 198)
Augmentation de capital par création de titres	3 692	2 703	-	-	-	6 395	-	6 395
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 200)	(730)	-	-	-	(1 930)	-	(1 930)
Actions propres	-	-	-	773	-	773	-	773
Variation de périmètre	-	-	-	532	-	532	(2 446)	(1 914)
Autres variations	-	-	-	200	-	200	-	200
<b>Situation nette consolidée au 31/12/21</b>	<b>150 830</b>	<b>40 734</b>	<b>2 167</b>	<b>174 918</b>	<b>31 517</b>	<b>400 166</b>	<b>14 573</b>	<b>414 739</b>

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/21</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>1 954</b>	<b>159 974</b>	<b>17 790</b>	<b>381 552</b>	<b>17 702</b>	<b>399 254</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	14 421	14 421	217	14 638
Affectation résultat	-	-	213	17 577	(17 790)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(14 735)	-	(4 138)	-	(18 873)	(325)	(19 197)
Actions propres	-	-	-	(583)	-	(583)	-	(583)
Variation de périmètre	-	-	-	357	-	357	(2 074)	(1 717)
<b>Situation nette consolidée au 30/06/21</b>	<b>148 338</b>	<b>38 761</b>	<b>2 167</b>	<b>173 187</b>	<b>14 421</b>	<b>376 874</b>	<b>15 520</b>	<b>392 396</b>

## 2. Notes annexes à l'information financière consolidée résumée

### 2.1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

#### a. Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 28 juillet 2022, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 7 septembre 2022.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[https://ec.europa.eu/commission/index\\_en](https://ec.europa.eu/commission/index_en)

#### b. Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et en vigueur au 30 juin 2022.

Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 16 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, à l'exception des normes ayant une incidence spécifique sur les comptes intermédiaires et l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

- Les amendements à IAS16, IAS 37 et IFRS 3, ainsi que les améliorations annuelles du cycle 2018-2020 sont sans incidence sur la période.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2022, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

#### c. Estimations déterminantes

Les estimations qui sont continuellement mises à jour par les experts ou les salles de marché, sont fondées sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants :

- Evaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield (C&W).

Dans le cadre de sa mission, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs et a retenu les taux de capitalisation moyen suivants :

**TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS D'ENREGISTREMENT ET HORS ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES)**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21	min.	max.
Commerces	7,0%	7,2%	5,9%	10,4%
Bureaux et Activité	10,7%	7,8%	10,7%	10,7%
<b>Total</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,7%</b>

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2022 et 31 décembre 2021 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance). La catégorie Bureaux et Activité ne représente plus au 30 juin 2022 qu'un seul actif

- Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été évaluée par des actuaires.

La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

## **2.2. Événements significatifs au 30 juin 2022**

### **a. Acquisitions et livraisons du semestre**

Au cours du 1er semestre 2022, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 7 janvier 2022, d'un ensemble immobilier à Thonon-les-Bains (74) pour une superficie totale d'environ 2 900 m<sup>2</sup>
- l'acquisition, le 23 février 2022, de cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31) pour une superficie totale d'environ 15 400 m<sup>2</sup>
- l'acquisition, le 29 avril 2022, d'un ensemble immobilier à Saint-Paul-les-Romans (26) pour une superficie totale d'environ 20 200 m<sup>2</sup>.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 53,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

### **b. Cessions du 1<sup>er</sup> semestre**

Au cours du 1er semestre 2022, Patrimoine & Commerce a arbitré quatre actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'un ensemble de deux immeubles à Epagny (74), d'un actif à Sarreguemines (57), d'un actif de bureaux en Guadeloupe (971), d'un actif à Vitrolles (13). Ces cessions représentent un montant total de 21,3 M€.

### **c. Distribution du dividende 2021 de 1,25€ par action**

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 16 juin 2022, a approuvé le versement d'un dividende de 1,25€ par action.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires, qui ont jusqu'au 19 juillet 2022 inclus pour y souscrire.

Par décision du 21 juillet 2022, la gérance a constaté l'émission de 193 680 actions nouvelles à une valeur de 16,78 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée d'une décote de 5% et du montant net du dividende).

### **d. Prorogation de la durée du programme de rachat d'actions**

La Société a confié à Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,4 % du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 22 janvier 2021 et a été prolongé par un avenant en date du 17 juin 2021.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 17<sup>ème</sup> résolution approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2020, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 22 janvier 2021 et prolongée le 17 juin 2021.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social sera réduit en conséquence.

La durée du mandat a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022.

### **e. Impact du conflit Ukraine Russie**

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine a des conséquences économiques et financières importantes au niveau mondial.

Au 30 juin 2022, la société n'a pas d'activité ou de lien d'affaires ni avec la Russie ni avec l'Ukraine, et n'identifie pas à date d'incidence significative de ce conflit sur son activité, tout en restant vigilante sur l'évolution que celui-ci pourrait avoir sur l'exercice 2022.

### **2.3. Périmètre de consolidation**

Le périmètre établi au 30 juin 2022 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2021.

### 3. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

#### 3.1. Note 1 : Immeubles de placement

##### Variation des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/22</b>	<b>770 987</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	57 422
Cessions <sup>(2)</sup>	(2 316)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(3)</sup>	(22 360)
Effet juste valeur (résultat)	12 305
<b>Solde Net au 30/06/22 <sup>(4)</sup></b>	<b>816 038</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Dont 3,8 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation et 53,6 millions d'euros d'investissements liés aux cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue, Gonesse, Tavers, Avranches et Colomiers, aux actifs de Saint Paul les Romans et Thonon les Bains

<sup>(2)</sup> Correspond principalement à la cession de l'actif de Sarreguemines

<sup>(3)</sup> Correspond aux actifs de Parigné et Bourgoin-Jallieu ainsi qu'à une partie des actifs de Salon de Provence

<sup>(4)</sup> Dont 132.850 milliers d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/21</b>	<b>780 791</b>
Acquisitions	16 499
Cessions	(16 350)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(13 158)
Variation de périmètre	715
Effet juste valeur (résultat)	2 490
<b>Solde Net au 31/12/21</b>	<b>770 987</b>

##### Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/22</b>	<b>18 874</b>
Cessions <sup>(1)</sup>	(18 874)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	22 360
<b>Solde Net au 30/06/22</b>	<b>22 360</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux actifs d'Epagny, de Vitrolles et d'un actif de bureaux en Guadeloupe

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/21</b>	<b>6 641</b>
Cessions	(925)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	13 158
<b>Solde Net au 31/12/21</b>	<b>18 874</b>

### 3.2. Note 2 : Autres immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Autres					Total
	Droits d'utilisation	immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	
<b>Solde au 01/01/22</b>	<b>1 074</b>	<b>228</b>	-	<b>(540)</b>	<b>(199)</b>	<b>563</b>
Augmentations	569	-	-	-	-	569
Reclassement	(322)	-	-	201	-	(121)
Réévaluation	6	-	-	-	-	6
Amortissements	-	-	-	(55)	(2)	(57)
<b>Solde Net au 30/06/22</b>	<b>1 327</b>	<b>228</b>	-	<b>(394)</b>	<b>(201)</b>	<b>960</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Autres					Total
	Droits d'utilisation	immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	
<b>Solde au 01/01/21</b>	<b>1 066</b>	<b>226</b>	<b>11</b>	<b>(433)</b>	<b>(187)</b>	<b>683</b>
Augmentations	-	2	-	-	-	2
Reclassement	-	-	(11)	-	11	(0)
Réévaluation	8	-	-	-	-	8
Amortissements	-	-	-	(107)	(23)	(130)
<b>Solde Net au 31/12/21</b>	<b>1 074</b>	<b>228</b>	-	<b>(540)</b>	<b>(199)</b>	<b>563</b>

### 3.3. Note 3 : Actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des sociétés mises en équivalence	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 01/01/22</b>	<b>358</b>	<b>13 681</b>	<b>(12 986)</b>	-	<b>88</b>	<b>1 141</b>
Augmentations	69	1 146	-	-	-	1 215
Variation des actions propres	89	-	-	-	-	89
Diminutions	(298)	(350)	-	-	-	(648)
Reclassement	-	-	-	-	(452)	(452)
Autres variations non cash	-	289	(1 116)	-	-	(827)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	867	867
<b>Solde au 30/06/22</b>	<b>218</b>	<b>14 766</b>	<b>(14 102)</b>	-	<b>503</b>	<b>1 385</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des sociétés mises en équivalence	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 01/01/21</b>	<b>1 563</b>	<b>15 388</b>	<b>(11 780)</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>5 293</b>
Augmentations	299	-	-	-	-	299
Diminutions	(1 504)	(2 022)	-	-	-	(3 526)
Autres variations non cash	-	315	(1 206)	(34)	-	(925)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	0	0
<b>Solde au 31/12/21</b>	<b>358</b>	<b>13 681</b>	<b>(12 986)</b>	-	<b>88</b>	<b>1 141</b>

### 3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Disponibilités	53 877	50 763
<b>Trésorerie et équivalents (actifs)</b>	<b>53 877</b>	<b>50 763</b>
Concours bancaires courants	(4)	(41)
<b>Total (net actif / passif)</b>	<b>53 873</b>	<b>50 722</b>

### 3.5. Note 5 : Capital et primes liées au capital

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
<b>Solde au 31/12/20</b>	<b>14 833 853</b>	<b>10,00</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>201 834</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(14 735)	(14 735)
<b>Solde au 30/06/21</b>	<b>14 833 853</b>	<b>10,00</b>	<b>148 338</b>	<b>38 761</b>	<b>187 099</b>
Création de titres le 26/07/2021	369 222	-	3 692	2 703	6 395
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 03/12/2021	(119 995)	-	(1 200)	(730)	(1 930)
<b>Solde au 31/12/21</b>	<b>15 083 080</b>	<b>10,00</b>	<b>150 830</b>	<b>40 734</b>	<b>191 564</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 327)	(6 327)
<b>Solde au 30/06/22</b>	<b>15 083 080</b>	<b>10,00</b>	<b>150 830</b>	<b>34 407</b>	<b>185 237</b>

### 3.6. Note 6 : Emprunts et dettes financières

#### Emprunts et dettes financières (courant et non courant)

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<b>Solde au 01/01/22</b>	<b>30 323</b>	<b>341 997</b>	<b>41 127</b>	<b>577</b>	<b>494</b>	<b>41</b>	<b>4 200</b>	<b>1 357</b>	<b>420 116</b>
Augmentations	-	42 732 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	40	-	42 772
Diminutions	-	(12 521) <sup>(2)</sup>	(3 438) <sup>(2)</sup>	(64)	(68)	(37)	-	-	(16 128)
Juste valeur	-	-	-	(14)	-	-	-	-	(14)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	573	170	-	577	-	-	77	-	1 397
Diminutions	-	(241)	-	-	-	-	(31)	-	(272)
Juste valeur	-	-	-	1	-	-	-	(705)	(704)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(5 914)	-	-	-	-	-	23	(5 891)
Reclassement	-	-	-	(121)	-	-	-	(452)	(573)
<b>Solde au 30/06/22</b>	<b>30 896</b>	<b>366 223</b>	<b>37 689</b>	<b>956</b>	<b>426</b>	<b>4</b>	<b>4 286</b>	<b>223</b>	<b>440 703</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux nouveaux financements sur les cinq ensembles d'immeubles à Villefranche-de-Rouergue, Gonesse, Tavers, Avranches et Colomiers, ainsi que les actifs de Saint Paul les Romans et Thonon les Bains

<sup>(2)</sup> Correspond à l'amortissement de la dette et du passif locatif lié au crédit-bail

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Dettes rattachées à des participations	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<b>Solde au 01/01/21</b>	<b>42 755</b>	<b>355 868</b>	<b>47 312</b>	<b>673</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>4 235</b>	<b>2 473</b>	<b>453 547</b>
Augmentations	-	14 268	-	-	494	-	-	-	14 762
Diminutions	(12 418)	(24 155)	(6 185)	(123)	-	(190)	(279)	-	(43 350)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	123	-	18	-	-	244	-	385
Diminutions	(14)	(93)	-	-	-	-	-	-	(107)
Juste valeur	-	-	-	9	-	-	-	(1 094)	(1 085)
Variation de périmètre	-	535	-	-	-	-	-	-	535
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(4 547)	-	-	-	-	-	(23)	(4 570)
Reclassement courant / non courant	-	(2)	-	-	-	-	-	1	(1)
<b>Solde au 31/12/21</b>	<b>30 323</b>	<b>341 997</b>	<b>41 127</b>	<b>577</b>	<b>494</b>	<b>41</b>	<b>4 200</b>	<b>1 357</b>	<b>420 116</b>

## Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

### VARIATION DES PASSIFS LIES A DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/22</b>	<b>4 149</b>
Augmentations	-
Diminutions <sup>(1)</sup>	(4 126)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés <sup>(2)</sup>	5 891
<b>Solde net au 30/06/22</b>	<b>5 914</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux remboursements suite aux cessions des actifs d'Epagny

<sup>(2)</sup> Correspond au reclassement de l'emprunt de Bourgoin et d'une partie de l'emprunt de Salon de Provence

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/21</b>	<b>532</b>
Augmentations	-
Diminutions	(953)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	4 570
<b>Solde net au 31/12/21</b>	<b>4 149</b>

## Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 34,1 millions d'euros au 30 juin 2022. Ils ne sont pas considérés sur le plan comptable comme des instruments de couverture, l'option pour la comptabilité de couverture restant optionnelle avec l'application d'IFRS 9.

Compte tenu de la hausse des taux, la variation de juste valeur entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 se traduit par un gain de 1,6 million d'euros, enregistré au compte de résultat.

## Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21
<b>Total des Produits de Trésorerie et Equivalents</b>	<b>173</b>	<b>196</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(4 618)	(4 743)
- Intérêts en comptes courants	14	28
- Agios	(5)	-
<b>Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut</b>	<b>(4 609)</b>	<b>(4 715)</b>
<b>Total Endettement Financier Net</b>	<b>(4 436)</b>	<b>(4 519)</b>
Intérêts courus	509	731
<b>Total Intérêts Financiers Nets versés</b>	<b>(3 927)</b>	<b>(3 788)</b>

## 3.7. Note 7 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	31/12/21
Provisions pour retraites	52	52
Autres provisions <sup>(1)</sup>	2 445	3 716
<b>Total</b>	<b>2 497</b>	<b>3 768</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Principalement les provisions sur les sociétés mises en équivalence négatives (cf Note 3)

### 3.8. Note 8 : Loyers nets

	6 mois 30/06/22	6 mois 30/06/21
<i>En milliers d'euros</i>		
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>30 625</b>	<b>28 891</b>
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	22 995	21 685
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	25	103
<b>Revenus locatifs</b>	<b>23 020</b>	<b>21 788</b>
Charges locatives <sup>(2)</sup>	(1 465)	(1 369)
Assurances	(267)	(191)
Entretien	(826)	(782)
Honoraires de gestion locative	(1 203)	(1 158)
Impôts et taxes	(5 368)	(5 213)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(9 129)</b>	<b>(8 713)</b>
Refacturations de charges locatives	2 805	2 801
Refacturations de taxes	4 800	4 302
Autres produits et charges sur immeubles <sup>(3)</sup>	(391)	(374)
<b>Loyers nets</b>	<b>21 105</b>	<b>19 804</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La hausse des loyers bruts est portée essentiellement par les acquisitions et cessions réalisées en 2021 et 2022 et à la hausse des loyers à périmètre constant (liée principalement à l'indexation et à la diminution de la charge d'étalement des franchises de loyers)

<sup>(2)</sup> La hausse des charges sur immeubles s'explique essentiellement par les nouveaux actifs

<sup>(3)</sup> Correspond principalement aux dépréciations, reprises et pertes sur créances

### 3.9. Note 9 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est :

- gérant de Patrimoine & Commerce,
- gérant de Duval Participations 3 (principal actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- gérant de Duval Investissements et Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- associé et gérant de Groupe Duval,
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant de Duval Développement, promoteur des opérations de Champniers Tranche 2.

Les principales transactions avec des parties liées sont présentées ci-dessous :

#### a. Conventions de rémunération de caution

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leurs actifs, les sociétés Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 6,2 milliers d'euros sur le premier semestre 2022.

#### b. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2022, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,23 million d'euros (contre 0,22 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021) ;
- Assistance consolidation, pour une charge sur la période de 0,04 million d'euros (contre 0,03 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021)

- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,08 million d'euros (contre 0,08 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021) ;
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 1,20 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,16 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail ;
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100% par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4% HT du montant du revenu locatif HT, soit 0,98 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,79 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021).

### **c. Rémunération statutaire de la gérance**

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée à hauteur de 0,2 million d'euros au titre de sa rémunération fixe pour le semestre.

### **d. Avance en compte courant d'associé**

L'OPCI Predica Commerces, actionnaire de Patrimoine & Commerce et de la SAS Ville du Bois Invest, a réalisé des avances en compte courant d'associé à la SAS Ville du Bois Invest pour un montant de 3,5 millions d'euros au 30 juin 2022.

## **3.10. Note 10 : Evénements postérieurs à la clôture**

Lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2022, le dividende par action proposé à 1,25 euros, pour un montant global de 19,2 millions d'euros a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a également été offerte aux actionnaires.

Par décision du 21 juillet 2022, la gérance a constaté l'émission de 193 680 actions nouvelles à une valeur de 16,78 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée d'une décote de 5% et du montant net du dividende).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 152.767.600 euros.

### III. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité du rapport financier semestriel ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Eric Duval

Gérant

## **IV. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

### **Patrimoine et Commerce**

**Période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Patrimoine et Commerce relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité de la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalie significative obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### **2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 septembre 2022

#### **Les Commissaires aux Comptes**

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

**A4 Partners**

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni