

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier – 30 juin 2023

La foncière spécialiste
des Retail
parks low cost
en France



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.groupeduval.com

Sommaire

I.	RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
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>	5
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	13
8.1.	<i>Cotation</i>	13
8.2.	<i>Capital</i>	13
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 2023</i>	14
9.3.	<i>Perspectives</i>	15
II.	INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2023	16
1.	ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	16
1.1.	<i>Bilan Actif</i>	16
1.2.	<i>Bilan Passif</i>	16
1.3.	<i>Etat du résultat global</i>	17
1.4.	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	18
1.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	19
2.	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	20
2.1.	<i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	20
2.2.	<i>Evènements significatifs au 30 juin 2023</i>	22
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	23
3.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	24
3.1.	<i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	24
3.2.	<i>Note 2 : Autres immobilisations</i>	25
3.3.	<i>Note 3 : Actifs financiers</i>	25
3.4.	<i>Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	25
3.5.	<i>Note 5 : Capital et primes liées au capital</i>	26
3.6.	<i>Note 6 : Emprunts et dettes financières</i>	26
3.7.	<i>Note 7 : Autres passifs long terme</i>	27
3.8.	<i>Note 8 : Loyers nets</i>	28
3.9.	<i>Note 9 : Transaction avec des parties liées</i>	28
3.10.	<i>Note 10 : Evènements postérieurs à la clôture</i>	29
III.	ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT	30
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	31

I. Rapport semestriel d'activité

1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2023 en cours ouvert le 1^{er} janvier 2023.

2. Principaux évènements survenus au cours du semestre

a. Acquisitions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m².

La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 17,6M€.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2023, Patrimoine et Commerce a cédé deux actifs non stratégiques à des montants proches des valeurs d'expertises :

- Une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023 ;
- Un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023 ;

La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63).

Le montant total de ces cessions s'élève 2,6 M€.

c. Activité locative

Sur le 1^{er} semestre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 16 baux dont 10 renouvellements.

Au 30 juin 2023, le taux d'occupation des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 94,3% sur la base des loyers, et le taux de recouvrement du 1^{er} semestre 2023 atteint 97%.

d. Composition de la gouvernance

Au 30 juin 2023, la composition du Conseil de Surveillance était la suivante :

- Christian Louis-Victor (Président),
- Lydia Le Clair
- Eric Ranjard,
- Louis-Victor Duval,
- La société Suravenir, représentée par Thomas Guyot,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely,

- La société BMR Holding, représentée par Audrey Chatain,
- 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 Luc Carpentier
- Axel Bernia

e. Distribution du dividende 2022

Lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2023, le dividende par action proposé à 1,30 euro, en hausse par rapport à l'année précédente et pour un montant global de 20,2 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

Le dividende sera mis en paiement le 28 juillet 2023.

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 continue de peser sur l'économie mondiale. Malgré des signes récents d'amélioration, les perspectives restent fragiles.

Au 30 juin 2023, 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 2023.

h. Plafonnement de l'indexation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), le Gouvernement a fait voter en août 2022 une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %. Cette loi a été prorogé d'un an en juillet 2023. Ainsi, le plafonnement de la variation de l'ILC concerne les indices allant du 2ème trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

3. Présentation et commentaires des comptes consolidés semestriels résumés

3.1. Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	838 314	815 402
Impôts différés actifs et passifs	148	148
Endettement net	(357 970)	(360 914)
Autres (net) ⁽²⁾	(45 734)	(10 600)
Minoritaires	(11 615)	(12 802)
Capitaux propres part du Groupe	423 143	431 234
Capitaux Propres	434 758	444 036

Notes : ⁽¹⁾ Immeubles de placement évalués à leur juste valeur

⁽²⁾ Ce poste comprend le dividende 2022 de 20,2 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 8 juin 2023

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^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22	Var. vs 30/06/22
Revenus locatifs	24 694	23 020	1 674
Charges nettes sur immeubles	(2 125)	(1 915)	(210)
Loyers nets	22 569	21 105	1 464
Charges d'exploitation	(2 737)	(2 705)	(32)
Résultat opérationnel courant	19 832	18 400	1 432
Autres produits et charges opérationnels	218	(68)	287
Variation de juste valeur des immeubles	(841)	12 305	(13 146)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(1 424)	545	(1 969)
Résultat opérationnel	17 785	31 182	(13 397)
Résultat financier ⁽¹⁾	(5 630)	(2 843)	(2 787)
Impôts sur les résultats	(58)	(267)	209
Résultat net	12 097	28 072	(15 975)
dont Part du Groupe	12 795	28 403	(15 608)

Note : ⁽¹⁾ 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 30/06/23	6 mois 30/06/22	Var. vs 30/06/22
Loyers bruts ⁽¹⁾	24 678	22 995	1 683
Droits d'entrée	16	25	(10)
Revenus locatifs	24 694	23 020	1 673
<i>Charges sur immeubles</i>	<i>(9 738)</i>	<i>(9 129)</i>	<i>(609)</i>
<i>Refacturations de charges aux locataires</i>	<i>8 022</i>	<i>7 605</i>	<i>417</i>
Charges locatives non refacturables	(1 716)	(1 524)	(192)
Autres charges sur immeubles	(409)	(391)	(18)
Loyers nets	22 569	21 105	1 463

Note : ⁽¹⁾ y compris garanties locatives

Les loyers bruts sont en augmentation de +7,3% (ou +1,7 million d'euros) entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/2022 - 6 mois	22 995	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	927	n.a.
Impact des cessions d'actifs	(1 004)	n.a.
Impact des restructurations	679	n.a.
Impact à périmètre constant d'actifs	1 081	5,2%
30/06/2023 - 6 mois	24 678	7,3%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements d'acquisitions (+0,9M€) et de cessions (-1,0M€), ainsi que par les restructurations des actifs de La Martinique et de Ville-du-Bois. La hausse des loyers bruts à périmètre constant (+1,1M€ soit +5,2%) est portée 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 2023, le taux de refacturation moyen s'établit à 82% (contre 83% au 30 juin 2022). Le montant des charges non refacturables s'élève ainsi à 1,7 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 0,4 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 1,3%, attestant de la qualité de nos locataires.

b. Charges de structure

Au 30 juin 2023, les charges de structure sont stables à 2,7 millions d'euros, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts s'améliorant à 10,9% (vs. 11,6% au 1^{er} semestre 2022).

Elles sont détaillées ci-dessous :

CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	6 mois	var vs.
	30/06/23	30/06/22	30/06/22
Honoraires comptables et juridiques	(433)	(424)	(9)
Honoraires divers et services bancaires	(1 307)	(1 380)	73
Charges de personnel	(431)	(450)	19
Autres charges, impôts et taxes	(507)	(417)	(90)
Total Charges externes, personnel et autres taxes	(2 678)	(2 671)	(7)

c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de 7,8% pour s'établir à 19,8 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le résultat opérationnel s'élevant à 17,8 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 0,8 million d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de -1,4 million d'euros.

d. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 5,6 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 5,4 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (charge de -0,2 million d'euros) qui correspondent essentiellement à la charge 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 augmentation passant de 4,6 millions d'euros sur le premier semestre 2022 à 5,7 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,63 % sur le semestre (contre 1,97 % sur le 1^{er} semestre 2022), soit une augmentation de 66 bps, qui reflète principalement la hausse des taux sur la dette à taux variable non couverte (environ 22% de la dette, cf. paragraphe 6.2 ci-dessous).

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

e. Impôts

La charge d'impôt, quasi nulle, est liée essentiellement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.

f. Résultat net

Le résultat net consolidé au 30 juin 2023 est un bénéfice de 12,1 millions d'euros dont 12,8 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,85 euro par action (contre 1,90 euro par action au 30 juin 2022).

g. Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC, est en hausse de +5,4% et évolue comme suit :

RESULTAT NET RECURRENT

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22	Var. vs 30/06/22
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	20 269	18 760	1 509
Coût de l'endettement financier net retraité	(5 384)	(4 434)	(950)
Impôts courants	(58)	(259)	201
Résultat net récurrent	14 827	14 067	760
Résultat net récurrent dilué par action	0,98 €	0,94 €	0,04 €

Note : ⁽¹⁾ Le résultat opérationnel courant est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,4 million d'euros au 30/06/2023 ainsi qu'au 30/06/2022)

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, 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 423,1 millions d'euros au 30 juin 2023, en diminution par rapport à l'ANR au 31 décembre 2022. Cette diminution 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 1^{er} janvier 2023 à l'ANR hors droits au 30 juin 2023 est le suivant :

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

<i>En milliers d'euros</i>	
ANR Hors Droits - 01/01/2023	431 234
Résultat net avant ajustements de valeur	13 206
Variation de la juste valeur des immeubles	(841)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(268)
Intérêts minoritaires	698
Dividende 2022	(20 213)
Rachat d'actions propres	(673)
ANR Hors Droits - 30/06/2023	423 143

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^{er} janvier 2023 et le 30 juin 2023.

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/2023	431 234
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	14 412
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	2 916
Dividende 2022	(20 213)
Autres	(6 393)
Intérêts minoritaires	1 187
ANR Hors Droits - 30/06/2023	423 143

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

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros

	30/06/23	31/12/22
ANR hors droits d'enregistrement	423 143	431 234
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	28,01	28,48
ANR droits inclus ⁽¹⁾	473 310	482 787
ANR droits inclus par action (en euros)	31,33	31,88

Note : ⁽¹⁾ 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 2023, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 838,3 millions d'euros hors droits d'enregistrement, contre 815,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit une hausse de 2,8%. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	815 402
Acquisitions ⁽¹⁾	9 705
Investissements ⁽¹⁾	8 346
Cessions ⁽²⁾	(568)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	6 270
Effet juste valeur (résultat)	(841)
Solde net au 30/06/23 ⁽³⁾	838 314

Notes : ⁽¹⁾ Dont 8,3 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation et 9,7 millions d'euros d'investissements liés à l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres

⁽²⁾ Correspond principalement à la cession d'un terrain à Lempdes

⁽³⁾ Dont 113,7 millions d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

Au 30 juin 2023, le taux de capitalisation (rapport entre les loyers bruts annualisés et le loyer de marché des surfaces vacantes de l'immeuble et la valeur d'expertise hors droits) moyen du portefeuille est en hausse à 7,1%.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
<i>min.</i>	6,0%	5,8%
<i>max.</i>	11,4%	13,9%
Total	7,1%	7,0%

6. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 358,0 millions d'euros au 30 juin 2023 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	352 216	355 160
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	31 365	34 629
Passifs locatifs liés aux locations simples	608	643
Intérêts courus sur emprunts	2 377	1 761
Découverts bancaires	5	12
Comptes courants passifs financiers	8 169	8 521
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	3 326
Total des Dettes Financières	424 740	434 052
Trésorerie active	48 266	55 208
Instruments financiers actifs	1 918	2 158
Comptes courants actifs financiers	16 586	15 773
Total de l'Endettement Net	357 970	360 913

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2023 s'élève à 413,6 millions d'euros et se compose de :

- 30,0 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 352,2 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 31,4 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 2,4 millions d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2023 :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 070	0	15 000	15 000	0	0	31 070
Emprunts bancaires	57 224	50 205	59 403	25 495	24 726	136 470	353 523
Encours de crédit-bail	8 952	4 647	4 812	2 384	2 768	7 801	31 365
TOTAL	67 246	54 852	79 216	42 880	27 493	144 271	415 958

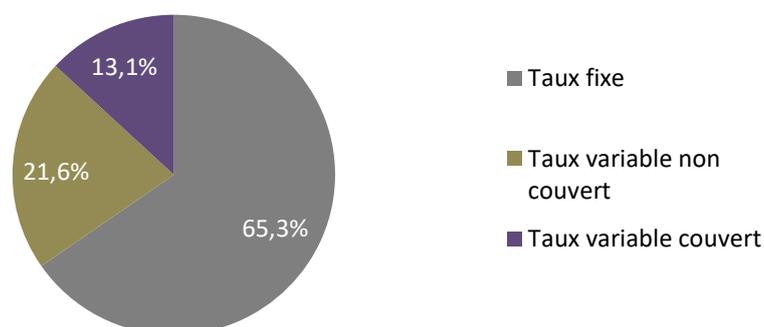
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 109,6 millions d'euros au 30 juin 2023, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 31,0 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 130%, condition remplie au 30 juin 2023 ;
- 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 2023 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 2023 ;
- 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 2023 de 18,1 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2023.
- 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 10,5 millions d'euros au 30 juin 2023, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 30 juin 2023.

6.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2023, 273,0 millions d'euros représentant 65,3% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 145,0 millions d'euros à taux variable (soit 34,7%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 54,7 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 78,4%.

REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2023



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>	30/06/23	31/12/22
Endettement net retraité ⁽¹⁾	357 362	360 270
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(48 261)</i>	<i>(55 196)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(1 918)</i>	<i>(2 158)</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	359 280	362 428
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	838 314	823 902
Ratio Loan To Value	42,9%	44,0%

Notes : ⁽¹⁾ Endettement net retraité des passifs locatifs (0,6 million d'euros au 30 juin 2023, 0,6 million d'euros au 31 décembre 2022).

⁽²⁾ Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ⁽¹⁾

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Endettement net retraité	357 362	351 770
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(48 261)</i>	<i>(60 370)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(1 918)</i>	<i>(2 158)</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	359 280	353 928
Valeur des immeubles (hors droits)	838 314	815 402
Ratio Loan To Value	42,9%	43,4%

Note : ⁽¹⁾ néant au 30/06/2023

Au cours du premier semestre 2023, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a diminué par rapport au premier semestre 2022 comme suit :

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22
Résultat opérationnel courant	19 832	18 400
Coût de l'endettement financier net	(5 387)	(4 436)
Ratio ICR	3,68	4,15

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 2023 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions		Nombre de droits de vote	
	30/06/2023	% du capital	30/06/2023	% droits de vote
Duval Participations 3	2 433 414	15,93%	2 433 414	9,80%
Duval Participations	1 466 088	9,60%	2 773 721	11,17%
Groupe Duval	273 714	1,79%	511 305	2,06%
Duval Gestion	119 511	0,78%	174 425	0,70%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,19%	44 960	0,18%
Pad Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Sioul Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 739	0,03%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	2 635	0,01%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	1	0,00%
Sous-total "Famille Eric Duval"	4 342 647	28,43%	5 965 344	24,03%
Pentagone Holding	769 178	5,03%	1 538 356	6,20%
Eurepa Dev SA	490 644	3,21%	742 142	2,99%
Amaury Vergely	88 322	0,58%	176 644	0,71%
Olivia Vergely	87 714	0,57%	175 428	0,71%
Alix Vergely	7 001	0,05%	14 002	0,06%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 443 510	9,45%	2 647 874	10,66%
BMR Holding	421 388	2,76%	836 701	3,37%
SC SIRIUS	160 000	1,05%	267 000	1,08%
Bernard Robbe	96 682	0,63%	116 364	0,47%
Marianne Robbe Dencausse	40 914	0,27%	48 384	0,19%
Sous-total "Famille Robbe"	718 984	4,71%	1 268 449	5,11%
Daytona MRA SARL	1 008 618	6,60%	1 442 951	5,81%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,14%	2 993 936	12,06%
Suravenir	552 607	3,62%	552 607	2,23%
Predica	3 091 338	20,24%	6 182 676	24,90%
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 569 951	16,82%	3 774 118	15,20%
Total	15 276 760	100%	24 827 955	100%

Note : ⁽¹⁾ Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 171 240 au 30 juin 2023

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 2023.

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) 2022 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.

9.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2023

Néant.

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 2023

1. Etats consolidés de la situation financière

1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/23	31/12/22
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	838 314	815 402
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	683	726
Titres mis en équivalence		6 334	7 482
Actifs financiers non courants	3	2 058	2 857
Impôt différé actif		148	148
Total des Actifs Non Courants		847 537	826 615
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	3	1 171	176
Clients et comptes rattachés		25 854 ⁽¹⁾	22 389
Autres créances et comptes de régularisation		8 495	7 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	48 266	55 208
Total des Actifs Courants		83 786	85 525
Actifs destinés à être cédés	1	-	8 500
Total de l'Actif		931 323	920 640

Notes : ⁽¹⁾ 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	30/06/23	31/12/22
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	5	152 767	152 767
Primes liées au capital	5	35 719	35 719
Réserve légale		3 972	2 833
Réserves consolidées		217 890	192 109
Résultat consolidé de l'exercice		12 795	47 806
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)		423 143	431 234
Intérêts minoritaires		11 615	12 802
Total des Capitaux Propres		434 758	444 036
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	349 225	388 802
Dépôts de garantie		7 937	7 650
Autres passifs long terme	7	2 706	2 419
Total des passifs non courants		359 868	398 871
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	75 515	41 924
Dettes fiscales et sociales		12 075	6 678
Dettes fournisseurs		11 885	8 899
Autres dettes		37 222 ⁽¹⁾	16 906
Total des passifs courants		136 697	74 407
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	6	-	3 326
Total du Passif		931 323	920 640

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

1.3. Etat du résultat global

En milliers d'euros	Notes	6 mois	6 mois
		30/06/23	30/06/22
Revenus locatifs	8	24 694	23 020
Charges locatives refacturées	8	8 022	7 605
Charges sur immeubles	8	(9 738)	(9 129)
Autres produits et charges sur immeubles	8	(409)	(391)
Loyers nets		22 569	21 105
Charges externes et autres taxes		(2 247)	(2 221)
Charges de personnel		(431)	(450)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(52)	(58)
Autres produits et charges d'exploitation		(7)	24
Total Charges et Produits		(2 737)	(2 705)
Résultat Opérationnel Courant		19 832	18 400
Autres produits et charges opérationnels		218	(68)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	1	(841)	12 305
Quote part des sociétés mises en équivalence		(1 424)	545
Résultat Opérationnel		17 785	31 182
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		306	173
Coût de l'endettement financier brut		(5 693)	(4 609)
Coût de l'Endettement Financier Net	6	(5 387)	(4 436)
Autres produits et charges financiers		(243)	1 593
Impôts sur les résultats		(58)	(267)
Résultat Net		12 097	28 072
Intérêts minoritaires		(698)	(331)
Résultat Net (Part du Groupe)		12 795	28 403
Résultat par action		0,85 ⁽¹⁾	1,90 ⁽²⁾
Résultat dilué par action		0,85	1,90
Résultat Net		12 097	28 072
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat Global		12 097	28 072
Dont : - part du groupe		12 795	28 403
- part des intérêts minoritaires		(698)	(331)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 105 943	14 986 880

Notes : ⁽¹⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

⁽²⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		12 097	28 072
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat et des dividendes des sociétés mises en équivalence		1 751	(545)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		22	58
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	841	(12 305)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		268	(1 590)
Résultat de cession		(150)	18
Coût de l'endettement financier net	6	5 387	4 436
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		58	267
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		20 274	18 411
Impôts versés		(16)	97
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽¹⁾		906	4 032
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		21 163	22 540
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		(14 726)	(57 151)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾		3 271	20 149
Variation des prêts et créances financières consentis		34	140
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	3	(643)	(864)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		(12 064)	(37 726)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(673)	(359)
Souscriptions d'emprunts	6	7 241	42 732
Remboursements d'emprunts et du passif locatif	6	(16 069)	(16 023)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	6	(757)	(4 126)
Intérêts financiers nets versés	6	(4 899)	(3 927)
Variations des comptes courants	6	(876)	40
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		(16 033)	18 337
Variation de Trésorerie		(6 934)	3 151
Trésorerie d'ouverture		55 195	50 722
Trésorerie de clôture		48 261	53 873
Variation de Trésorerie		(6 934)	3 151

Notes : ⁽¹⁾ La variation du BFR de 906 milliers d'euros du premier semestre 2023 par rapport à la variation de 4.032 milliers d'euros du premier semestre 2022 s'explique principalement par les variations des dettes fournisseurs

⁽²⁾ Correspond principalement à l'acquisition d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres et aux travaux sur les actifs de Wittenheim et La Ville-du-Bois

⁽³⁾ Cessions d'une cellule à Salon-de-Provence, d'un actif commercial à Vandoeuvre et d'un terrain à Lempdes.

1.5. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation nette consolidée au 01/01/23	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036
Résultat de la période	-	-	-	-	12 795	12 795	(698)	12 097
Affectation résultat	-	-	1 139	46 667	(47 806)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 213)	-	(20 213)	(489)	(20 702)
Actions propres	-	-	-	(673)	-	(673)	-	(673)
Situation nette consolidée au 30/06/23	152 767	35 719	3 972	217 890	12 795	423 143	11 615	434 758

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation nette consolidée au 01/01/22	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739
Résultat de la période	-	-	-	-	47 806	47 806	(1 694)	46 112
Affectation résultat	-	-	666	30 851	(31 517)	-	-	-
Dividendes versés	-	(6 328)	-	(12 862)	-	(19 190)	(77)	(19 267)
Augmentation de capital par création de titres	1 937	1 313	-	-	-	3 250	-	3 250
Actions propres	-	-	-	(798)	-	(798)	-	(798)
Situation nette consolidée au 31/12/22	152 767	35 719	2 833	192 109	47 806	431 234	12 802	444 036

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation nette consolidée au 01/01/22	150 830	40 734	2 167	174 918	31 517	400 166	14 573	414 739
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)
Situation nette consolidée au 30/06/22	150 830	34 407	2 833	192 548	28 403	409 021	14 165	423 186

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 2022.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 24 juillet 2023, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 25 juillet 2023.

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

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 2023.

Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 17 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 2023 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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^{er} janvier 2023 :

- La norme IFRS 17 est sans incidence sur les comptes du Groupe
- Les amendements à IAS1, IAS 8, IAS12 et IFRS17 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 2023, 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>	30/06/23	31/12/22
<i>min.</i>	6,0%	5,8%
<i>max.</i>	11,4%	13,9%
Total	7,1%	7,0%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2023 et 31 décembre 2022 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance).

- **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 2023

a. Acquisitions et livraisons du semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m².

La société a également continué ses investissements sur les projets de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 17,6M€.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2023, Patrimoine et Commerce a cédé deux actifs non stratégiques à des montants proches des valeurs d'expertises :

- Une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023 ;
- Un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023 ;

La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63).

Le montant total de ces cessions s'élève 2,6 M€.

c. Distribution du dividende 2022 de 1,30€ par action

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 8 juin 2023, a approuvé le versement d'un dividende de 1,30€ par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 28 juillet 2023.

d. Impact du conflit Ukraine Russie

La guerre, déclenchée le 24 février 2022, opposant la Russie à l'Ukraine continue de peser sur l'économie mondiale. Malgré des signes récents d'amélioration, les perspectives restent fragiles.

Au 30 juin 2023, 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 2023.

e. Plafonnement de l'indexation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), le Gouvernement a fait voter en août 2022 une loi visant à limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5 %. Cette loi a été prorogé d'un an en juillet 2023. Ainsi, le plafonnement de la variation de l'ILC concerne les indices allant du 2ème trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

2.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2023 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2022.

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
Solde net au 01/01/23	815 402
Acquisitions ⁽¹⁾	9 705
Investissements ⁽¹⁾	8 346
Cessions ⁽²⁾	(568)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	6 270
Effet juste valeur (résultat)	(841)
Solde net au 30/06/23 ⁽³⁾	838 314

Notes : ⁽¹⁾ Dont 8,3 millions d'euros d'investissements sur des actifs en exploitation et 9,7 millions d'euros d'investissements liés à l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres

⁽²⁾ Correspond principalement à la cession du terrain de Lempdes

⁽³⁾ Dont 113,7 millions d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/22	770 987
Acquisitions	53 629
Investissements	8 032
Cessions	(23 629)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(8 500)
Effet juste valeur (résultat)	14 883
Solde net au 31/12/22	815 402

Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/23	8 500
Cessions ⁽¹⁾	(2 230)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(6 270)
Solde net au 30/06/23	-

Notes : ⁽¹⁾ Correspond aux actifs de Salon-de-Provence et Vandoeuvre

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/22	18 874
Cessions	(18 874)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	8 500
Solde net au 31/12/22	8 500

3.2. Note 2 : Autres immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Droits d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/23	953	296	4	(320)	(207)	726
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	4	(4)	-	-	-
Réévaluation	9	-	-	-	-	9
Amortissements	-	-	-	(49)	(3)	(52)
Solde Net au 30/06/23	962	300	-	(369)	(210)	683

<i>En milliers d'euros</i>	Droits d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/22	1 074	228	(0)	(540)	(199)	563
Augmentations	526	69	4	-	-	599
Reclassement	(346)	(1)	-	224	1	(122)
Réévaluation	(301)	-	-	102	-	(199)
Amortissements	-	-	-	(106)	(9)	(115)
Solde Net au 31/12/22	953	296	4	(320)	(207)	726

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
Solde net au 01/01/23	114	15 703	(15 040)	70	2 186	3 033
Augmentations	1	1	-	-	-	2
Variation des actions propres	(31)	-	-	-	-	(31)
Diminutions	(3)	-	-	-	-	(3)
Autres variations non cash	-	642	(316)	170	-	496
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	(268)	(268)
Solde au 30/06/23	81	16 346	(15 356)	240	1 918	3 229

<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
Solde net au 01/01/22	358	13 681	(12 986)	-	88	1 141
Augmentations	1	1 774	-	-	-	1 775
Variation des actions propres	54	-	-	-	-	54
Diminutions	(299)	(31)	-	-	(88)	(418)
Reclassement	-	-	-	-	(1 397)	(1 397)
Autres variations non cash	-	279	(2 054)	70	28	(1 677)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	3 555	3 555
Solde au 31/12/22	114	15 703	(15 040)	70	2 186	3 033

3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Disponibilités	48 266	55 208
Trésorerie et équivalents (actifs)	48 266	55 208
Concours bancaires courants	(5)	(13)
Total (net actif / passif)	48 261	55 195

3.5. Note 5 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/21	15 083 080	10,00	150 830	40 734	191 564
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 327)	(6 327)
Solde au 30/06/22	15 083 080	10,00	150 830	34 407	185 237
Distribution de dividendes	-	-	-	(6 328)	(6 328)
Création de titres le 21/07/2022	193 680	-	1 937	1 313	3 250
Solde au 31/12/22	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 487
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/23	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 487

3.6. Note 6 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières (courant et non courant)

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
Solde au 01/01/23	30 386	356 535	34 629	642	13	8 521	430 726
Variations "Cash"							
Augmentations	-	7 241 ⁽¹⁾	-	-	-	-	7 241
Diminutions	-	(12 753) ⁽²⁾	(3 264) ⁽²⁾	(52)	(8)	(876)	(16 953)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"							
Augmentations	684	104	-	6	-	524	1 318
Diminutions	-	(173)	-	-	-	-	(173)
Juste valeur	-	-	-	12	-	-	12
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 569	-	-	-	-	2 569
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/23	31 070	353 523	31 365	608	5	8 169	424 740

Notes : ⁽¹⁾ Correspond au nouveau financement de Saint-Parres-aux-Tertres

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

La poursuite de l'arbitrage d'actifs non stratégiques ou le refinancement d'un ou plusieurs actifs permettront de faire face aux échéances de financement.

En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif rattachées à des participations	Dettes bancaires courants	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/22	30 323	341 997	41 127	576	494	42	4 200	1 357	420 116
Variations "Cash"									
Augmentations	-	48 722	-	-	-	-	4 205	-	52 927
Diminutions	-	(30 733)	(6 498)	(121)	(494)	(29)	-	-	(37 875)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	63	289	-	547	-	-	116	-	1 015
Diminutions	-	(103)	-	-	-	-	-	-	(103)
Juste valeur	-	-	-	(238)	-	-	-	(10)	(248)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(3 637)	-	-	-	-	-	-	(3 637)
Reclassement courant / non courant	-	-	-	(122)	-	-	-	(1 347)	(1 469)
Solde au 31/12/22	30 386	356 535	34 629	642	-	13	8 521	-	430 726

Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/23	3 326
Augmentations	-
Diminutions ⁽¹⁾	(757)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(2 569)
Solde net au 30/06/23	-

Notes : ⁽¹⁾ Correspond aux remboursements liés aux cessions de Salon-de Provence et Vandoeuvre

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/22	4 149
Augmentations	-
Diminutions	(4 437)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	3 614
Solde net au 31/12/22	3 326

Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 54,7 millions d'euros au 30 juin 2023. 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.

La variation de juste valeur entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 se traduit par une charge de 0,3 million d'euros, enregistrée au compte de résultat.

Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	306	173
- Intérêts sur opérations de financement	(5 961)	(4 618)
- Intérêts en comptes courants	273	14
- Agios	(5)	(5)
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(5 693)	(4 609)
Total Endettement Financier Net	(5 387)	(4 436)
Intérêts courus	488	509
Total Intérêts Financiers Nets versés	(4 899)	(3 927)

Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,63 % sur le semestre (contre 1,97 % sur le 1^{er} semestre 2022), soit une augmentation de 66 bps, qui reflète principalement la hausse des taux sur la dette à taux variable non couverte.

3.7. Note 7 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/23	31/12/22
Provisions pour retraites	60	60
Provisions litige clients	600	600
Autres provisions ⁽¹⁾	2 046	1 759
Total	2 706	2 419

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

3.8. Note 8 : Loyers nets

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/23	6 mois 30/06/22
Chiffre d'affaires	32 716	30 625
Loyers bruts ⁽¹⁾	24 678	22 995
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	16	25
Revenus locatifs	24 694	23 020
Charges locatives	(1 398)	(1 465)
Assurances	(302)	(267)
Entretien	(922)	(826)
Honoraires de gestion locative	(1 271)	(1 203)
Impôts et taxes	(5 845)	(5 368)
Charges sur immeubles	(9 738)	(9 129)
Refacturations de charges locatives	3 008	2 805
Refacturations de taxes	5 014	4 800
Autres produits et charges sur immeubles ⁽²⁾	(409)	(391)
Loyers nets	22 569	21 105

Notes : ⁽¹⁾ La hausse des loyers bruts est portée essentiellement par les acquisitions et cessions réalisées en 2022 et 2023, la livraison des restructurations de La Martinique et Ville-du-Bois et 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)

⁽²⁾ 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.

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 ses actifs, la société Poitiers Invest Commerce 2 bénéficie d'un cautionnement qui fait l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 3,2 milliers d'euros sur le premier semestre 2023.

b. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2023, 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 0,24 million d'euros (contre 0,23 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2022) ;
- 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^{er} janvier au 30 juin 2022)
- 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^{er} janvier au 30 juin 2022) ;

- 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 1,30 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,20 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2022). 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 0,96 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,98 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2022).

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 0,2 millions d'euros au 30 juin 2023.

3.10. Note 10 : Evénements postérieurs à la clôture

Néant

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 2023 au 30 juin 2023

Aux Actionnaires,

Opinion

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^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, 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.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessous, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé au § 3.6 Note 6 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés concernant les emprunts et dettes financières courants, spécifiant que le groupe poursuivra sur 2023 l'arbitrage ou le refinancement d'actifs pour faire face aux échéances.

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.

Fait à Neuilly-sur Seine et Paris, le 25 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

A4 Partners
Membre de Crowe Global

Amandine Huot-Chailleux
Associée

Marc Luccioni
Associé