

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier – 30 juin 2024



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	4
3.1.	<i>Bilan simplifié</i>	4
3.2.	<i>Compte de résultat simplifié</i>	5
3.3.	<i>Commentaires sur les résultats consolidés</i>	5
4.	ACTIF NET REEVALUE	7
5.	PATRIMOINE IMMOBILIER ET EXPERTISES	8
6.	ENDETTEMENT FINANCIER	9
6.1.	<i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i>	9
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>	13
9.	RISQUES ET PERSPECTIVES	13
9.1.	<i>Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i>	13
9.2.	<i>Evènements postérieurs au 30 juin 2024</i>	14
9.3.	<i>Perspectives</i>	14
II.	INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2024	15
1.	ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	15
1.1.	<i>Bilan Actif</i>	15
1.2.	<i>Bilan Passif</i>	15
1.3.	<i>Etat du résultat global</i>	16
1.4.	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	17
1.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	18
2.	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	19
2.1.	<i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	19
2.2.	<i>Evénements significatifs au 30 juin 2024</i>	21
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	21
3.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	22
3.1.	<i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	22
3.2.	<i>Note 2 : Autres immobilisations</i>	23
3.3.	<i>Note 3 : Actifs financiers</i>	23
3.4.	<i>Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	24
3.5.	<i>Note 5 : Capital et primes liées au capital</i>	24
3.6.	<i>Note 6 : Emprunts et dettes financières</i>	24
3.7.	<i>Note 7 : Autres passifs long terme</i>	25
3.8.	<i>Note 8 : Loyers nets</i>	26
3.9.	<i>Note 9 : Transaction avec des parties liées</i>	26
3.10.	<i>Note 10 : Evénements postérieurs à la clôture</i>	27
III.	ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT	28
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	29
1.	CONCLUSION SUR LES COMPTES	29
2.	VERIFICATION SPECIFIQUE	29

I. Rapport semestriel d'activité

1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2024 en cours ouvert le 1^{er} janvier 2024.

2. Principaux évènements survenus au cours du semestre

a. Acquisitions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2024, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'investissements sur de nouveaux actifs immobiliers.

La société a par ailleurs exercé son option d'achat auprès du crédit-bailleur sur un actif à Alençon (61), dont l'acte a été signé le 13 juin 2024.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2024, Patrimoine et Commerce a cédé une galerie commerciale à Gaillon (27).

c. Activité locative

Sur le 1^{er} semestre 2024, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 33 baux dont 19 renouvellements.

Au 30 juin 2024, le taux d'occupation des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95,2% sur la base des loyers, et le taux de recouvrement du 1^{er} semestre 2024 atteint 99,1%.

d. Composition de la gouvernance

Au 30 juin 2024, la composition du Conseil de Surveillance était la suivante :

- Monsieur Christian Louis-Victor,
- Madame Lydia Le Clair,
- Monsieur Louis-Victor Duval,
- La société BMR Holding, représentée par Madame Audrey Chatain,
- Madame Margaux Graff,
- La société Prédica, représentée par Monsieur Hugues Grimaldi,
- Madame Aurélie Tristant,
- Monsieur Emmanuel Chabas,
- La société Suravenir, représentée par Monsieur Thomas Guyot,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Monsieur Mathieu Requillart.
- Monsieur Axel Bernia,
- Madame Camille Barrois,
- Madame Marie Monnet.

e. Distribution du dividende 2023

Lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2024, le dividende par action proposé à 1,35 euro, en hausse par rapport à l'année précédente et pour un montant global de 20,8 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

Le dividende sera mis en paiement le 31 juillet 2024.

f. Augmentation de capital

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 13 juin 2024, a approuvé le projet d'augmentation de capital par l'émission de 869 565 actions d'une valeur nominale de 10 euros assortie d'une prime d'émission unitaire de 13 euros pour un prix de souscription total de 20 millions d'euros. Cette augmentation de capital interviendra sur le second semestre.

g. Intégration du secteur exonéré SIIC

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

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 2^{ème} 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>	30/06/24	31/12/23
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	840 773	840 621
Impôts différés actifs et passifs	406	406
Endettement net	(358 566)	(369 184)
Autres (net) ⁽²⁾	(39 052)	(21 130)
Minoritaires	(10 742)	(11 467)
Capitaux propres part du Groupe	432 818	439 246
Capitaux Propres	443 560	450 713

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

⁽²⁾ Ce poste comprend le dividende 2023 de 20,8 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 13 juin 2024

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 2024 au 30 juin 2024.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23	Var. vs 30/06/23	% Var. vs 30/06/23
Revenus locatifs	26 205	24 694	1 511	6,1%
Charges nettes sur immeubles	(2 006)	(2 125)	119	-5,6%
Loyers nets	24 199	22 569	1 630	7,2%
Charges d'exploitation	(3 546)	(2 737)	(809)	n.a
Résultat opérationnel courant	20 653	19 832	821	4,1%
Autres produits et charges opérationnels	(45)	218	(263)	n.a
Variation de juste valeur des immeubles	973	(841)	1 814	n.a
Résultat des sociétés mises en équivalence	(646)	(1 424)	778	-54,6%
Résultat opérationnel	20 935	17 785	3 150	17,7%
Résultat financier ⁽¹⁾	(6 534)	(5 630)	(904)	16,1%
Impôts sur les résultats	(26)	(58)	32	-55,2%
Résultat net	14 375	12 097	2 278	18,8%
dont Part du Groupe	14 874	12 795	2 079	16,2%

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 30/06/24	6 mois 30/06/23	Var. vs 30/06/23
Loyers bruts	26 189	24 678	1 511
Droits d'entrée	16	16	1
Revenus locatifs	26 205	24 694	1 512
Charges sur immeubles	(10 689)	(9 738)	(951)
Refacturations de charges aux locataires	8 999	8 022	977
Charges locatives non refacturables	(1 690)	(1 716)	26
Autres charges sur immeubles	(316)	(409)	93
Loyers nets	24 199	22 569	1 631

Les loyers bruts sont en augmentation de +6,1% (ou +1,5 million d'euros) entre le premier semestre 2023 et le premier semestre 2024. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/2023 - 6 mois	24 678	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	249	n.a.
Impact des cessions d'actifs	(19)	n.a.
Impact des restructurations	259	n.a.
Impact à périmètre constant d'actifs	1 022	4,2%
30/06/2024 - 6 mois	26 189	6,1%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements de périmètre (+0,5M€) avec principalement sur le 1^{er} semestre 2023 l'acquisition de l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres et la livraison de la restructuration de Ville-du-Bois. La hausse des loyers bruts à périmètre constant (+1,0M€ soit +4,2%) 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 2024, le taux de refacturation moyen s'établit à 84% (contre 82% au 30 juin 2023). 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 0,5 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 1,1%, attestant de la qualité de nos locataires.

b. Charges de structure

Au 30 juin 2024, les charges de structure sont en hausse à 3,4 millions d'euros, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts passe ainsi de 10,9% sur le 1^{er} semestre 2023 à 12,9% sur le 1^{er} semestre 2024.

Elles sont détaillées ci-dessous :

CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	6 mois	var vs.
	30/06/24	30/06/23	30/06/23
Honoraires comptables et juridiques	(524)	(433)	(91)
Honoraires divers et services bancaires	(1 632)	(1 307)	(325)
Charges de personnel	(385)	(431)	46
Autres charges, impôts et taxes	(826)	(507)	(319)
Total Charges externes, personnel et autres taxes	(3 367)	(2 678)	(689)

c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de 4,1% pour s'établir à 20,7 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le résultat opérationnel s'élevant à 20,9 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de +1,0 million d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de -0,6 million d'euros.

d. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 6,5 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 6,0 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (charge de 0,6 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 5,7 millions d'euros sur le premier semestre 2023 à 6,5 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,99 % sur le semestre (contre 2,63 % sur le 1^{er} semestre 2023), soit une augmentation de 36 bps, qui reflète principalement la hausse des taux sur la dette à taux variable non couverte (environ 24% 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 2024 est un bénéfice de 14,4 millions d'euros dont 14,9 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,99 euro par action (contre 0,85 euro par action au 30 juin 2023).

g. Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC, est en hausse de +2,7% et évolue comme suit :

RESULTAT NET RECURRENT

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23	Var. vs 30/06/23
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	21 161	20 269	893
Coût de l'endettement financier net retraité	(5 959)	(5 384)	(575)
Impôts courants	(25)	(58)	33
Résultat net récurrent	15 177	14 827	350
Résultat net récurrent dilué par action	1,01 €	0,98 €	0,03 €

Note : ⁽¹⁾ Le résultat opérationnel courant est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,5 million d'euros au 30/06/2024 et -0,4 million d'euros au 30/06/2023)

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 432,8 millions d'euros au 30 juin 2024, en diminution par rapport à l'ANR au 31 décembre 2023. 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 2024 à l'ANR hors droits au 30 juin 2024 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/2024	439 246
Résultat net avant ajustements de valeur	13 909
Variation de la juste valeur des immeubles	973
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(507)
Intérêts minoritaires	499
Dividende 2023	(20 752)
Rachat d'actions propres	(550)
ANR Hors Droits - 30/06/2024	432 818

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 2024 et le 30 juin 2024.

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/2024	439 246
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	1 518
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	11 113
Dividende 2023	(20 752)
Autres	968
Intérêts minoritaires	725
ANR Hors Droits - 30/06/2024	432 818

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

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros

	30/06/24	31/12/23
ANR hors droits d'enregistrement	432 818	439 246
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	28,74	29,12
ANR droits inclus ⁽¹⁾	483 570	492 088
ANR droits inclus par action (en euros)	32,11	32,62

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 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. A titre de recoupement, l'Expert emploie sur certains actifs la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

Au 30 juin 2024, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 840,8 millions d'euros hors droits d'enregistrement, contre 840,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 soit une très légère hausse (+0,02%). Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/24	840 621
Acquisitions ⁽¹⁾	222
Investissements ⁽¹⁾	959
Cessions	(136)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(1 867)
Effet juste valeur (résultat)	973
Solde net au 30/06/24 ⁽²⁾	840 772

Notes : ⁽¹⁾ Les acquisitions correspondent aux frais de levée d'option sur le site d'Alençon, le reste des investissements concerne des actifs en exploitation

⁽²⁾ Dont 113,7 millions d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

Au 30 juin 2024, 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 reste stable à 7,3%.

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/24	31/12/23
<i>min.</i>	6,1%	6,1%
<i>max.</i>	12,1%	12,3%
Total	7,3%	7,3%

6. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 358,6 millions d'euros au 30 juin 2024 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/24	31/12/23
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	339 666	347 726
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	21 925	27 236
Passifs locatifs liés aux locations simples	518	559
Intérêts courus sur emprunts	2 363	1 772
Découverts bancaires	174	-
Comptes courants passifs financiers	9 093	8 341
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	663	-
Total des Dettes Financières	404 402	415 634
Trésorerie active	25 815	27 937
Instruments financiers actifs	498	1 005
Comptes courants actifs financiers	19 523	17 578
Total de l'Endettement Net	358 566	369 114

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2024 s'élève à 390,8 millions d'euros et se compose de :

- 30,0 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 339,7 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 21,9 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 2024 :

En milliers d'euros	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 071	15 000	15 000	0	0	0	31 071
Emprunts bancaires	52 378	60 322	54 291	25 111	30 905	117 952	340 960
Encours de crédit-bail	4 160	4 812	2 384	2 768	2 444	5 357	21 925
TOTAL	57 609	80 135	71 676	27 879	33 349	123 309	393 955

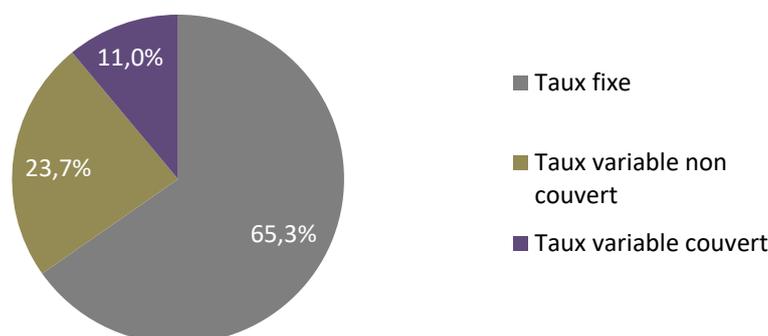
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, cinq emprunts, représentant un capital restant dû de 119,5 millions d'euros au 30 juin 2024, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 30,2 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110%, condition remplie au 30 juin 2024 ;
- 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 2024 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 2024 ;
- 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 2024 de 16,1 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2024.
- 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 9,3 millions d'euros au 30 juin 2024, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 30 juin 2024.
- Enfin, un emprunt contracté en février 2022 par la SCI Wave Invest dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 13,9 millions d'euros au 30 juin 2024, doit respecter un ratio LTV < 82 % en 2024. Ce ratio est respecté au 30 juin 2024.

6.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2024, 258,2 millions d'euros représentant 65,3% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 137,4 millions d'euros à taux variable (soit 34,7%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 43,6 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 76,3%.

REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2024



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

En milliers d'euros	30/06/24	31/12/23
Endettement net retraité ⁽¹⁾	358 047	368 624
dont trésorerie et découverts bancaires	(25 641)	(27 937)
dont instruments de couverture	(498)	(1 005)
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	358 545	369 629
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	844 339	842 821
Ratio Loan To Value	42,5%	43,9%

Notes : ⁽¹⁾ Endettement net retraité des passifs locatifs (0,5 million d'euros au 30 juin 2024, 0,6 million d'euros au 31 décembre 2023).

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

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

En milliers d'euros	30/06/24	31/12/23
Endettement net retraité	354 480	366 424
dont trésorerie et découverts bancaires	(28 545)	(30 137)
dont instruments de couverture	(498)	(1 005)
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	354 978	367 429
Valeur des immeubles (hors droits)	840 772	840 621
Ratio Loan To Value	42,2%	43,7%

Au cours du premier semestre 2024, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a diminué par rapport au premier semestre 2023 comme suit :

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23
Résultat opérationnel courant	20 653	19 832
Coût de l'endettement financier net	(5 960)	(5 387)
Ratio ICR	3,47	3,68

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 2024 se décompose de la façon suivante :

	30/06/2024			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations 3	2 433 413	16,11%	2 433 413	9,77%
Duval Participations	1 466 089	9,71%	2 830 536	11,37%
Groupe Duval	281 225	1,86%	535 963	2,15%
Duval Gestion	119 511	0,79%	174 425	0,70%
Pad Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Sioul Invest	5 000	0,03%	5 000	0,02%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,20%	51 617	0,21%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	2 635	0,01%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	4 224	0,03%	7 739	0,03%
Eric Duval	25 356	0,17%	25 357	0,10%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Eric Duval"	4 375 513	28,97%	6 078 829	24,42%
Predica	3 091 338	20,47%	6 182 676	24,84%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	10,26%	3 098 210	12,45%
Pentagone Holding	821 178	5,44%	1 590 356	6,39%
Eurepa Dev SA	438 644	2,90%	877 288	3,52%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 260 473	8,35%	2 468 946	9,92%
Daytona	1 008 618	6,68%	1 342 951	5,39%
Sous-total "Famille Graff"	1 008 618	6,68%	1 342 951	5,39%
BMR Holding	522 367	3,46%	938 481	3,77%
Bernard Robbe	116 242	0,77%	135 924	0,55%
Marianne Robbe	73 893	0,49%	81 363	0,33%
Sous-total "Famille Robbe"	712 502	4,72%	1 155 768	4,64%
Suravenir	552 607	3,66%	552 607	2,22%
Autres actionnaires et public	2 552 737	16,90%	4 014 821	16,13%
Total	15 102 893	100,00%	24 894 808	100,00%

Note : ⁽¹⁾ Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 43 804 au 30 juin 2024

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 2024.

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) 2023 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 2024

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 2024

1. Etats consolidés de la situation financière

1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/24	31/12/23
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	840 772	840 621
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	590	636
Titres mis en équivalence		5 587	5 647
Actifs financiers non courants	3	1 373	1 469
Impôt différé actif		406	406
Total des Actifs Non Courants		848 728	848 779
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	3	118	602
Clients et comptes rattachés		28 981 ⁽¹⁾	22 288
Autres créances et comptes de régularisation		6 375	4 742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	25 815	27 937
Total des Actifs Courants		61 289	55 569
Actifs destinés à être cédés	1	3 567	2 200
Total de l'Actif		913 584	906 548

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	30/06/24	31/12/23
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	5	151 028	151 028
Primes liées au capital	5	26 192	34 541
Réserve légale		4 353	3 972
Réserves consolidées		236 371	220 676
Résultat consolidé de l'exercice		14 874	29 029
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)		432 818	439 246
Intérêts minoritaires		10 742	11 467
Total des Capitaux Propres		443 560	450 713
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	336 754	342 248
Dépôts de garantie		8 230	8 055
Autres passifs long terme	7	1 007	2 447
Total des passifs non courants		345 990	352 750
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	66 986	73 400
Dettes fiscales et sociales		12 250	5 917
Dettes fournisseurs		6 329	7 311
Autres dettes		37 805 ⁽¹⁾	16 469
Total des passifs courants		123 370	103 097
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	6	663	-
Total du Passif		913 584	906 560

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
		30/06/24	30/06/23
Revenus locatifs	8	26 205	24 694
Charges locatives refacturées	8	8 999	8 022
Charges sur immeubles	8	(10 689)	(9 738)
Autres produits et charges sur immeubles	8	(316)	(409)
Loyers nets		24 199	22 569
Charges externes et autres taxes		(2 982)	(2 247)
Charges de personnel		(386)	(431)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(53)	(52)
Autres produits et charges d'exploitation		(125)	(7)
Total Charges et Produits		(3 546)	(2 737)
Résultat Opérationnel Courant		20 653	19 832
Autres produits et charges opérationnels		(45)	218
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	1	973	(841)
Quote part des sociétés mises en équivalence		(646)	(1 424)
Résultat Opérationnel		20 935	17 785
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		530	306
Coût de l'endettement financier brut		(6 490)	(5 693)
Coût de l'Endettement Financier Net	6	(5 960)	(5 387)
Autres produits et charges financiers		(574)	(243)
Impôts sur les résultats		(26)	(58)
Résultat Net		14 375	12 097
Intérêts minoritaires		(499)	(698)
Résultat Net (Part du Groupe)		14 874	12 795
Résultat par action		0,99 ⁽¹⁾	0,85 ⁽²⁾
Résultat dilué par action		0,99	0,85
Résultat Net		14 375	12 097
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat Global		14 375	12 097
Dont : - part du groupe		14 874	12 795
- part des intérêts minoritaires		(499)	(698)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		15 059 381	15 105 943

Notes : ⁽¹⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

⁽²⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		14 375	12 097
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat et des dividendes des sociétés mises en équivalence		646	1 751
Dotations nettes aux amortissements et provisions		136	22
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	(973)	841
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		507	268
Résultat de cession		137	(150)
Coût de l'endettement financier net	6	5 960	5 387
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		26	58
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		20 814	20 274
Impôts versés		(52)	(16)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(873)	906
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		19 889	21 163
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽¹⁾		(2 285)	(14 726)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		285	3 271
Variation des prêts et créances financières consentis		(9)	34
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	3	(2 027)	(643)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		(4 036)	(12 064)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(550)	(673)
Souscriptions d'emprunts	6	5 495	7 241
Remboursements d'emprunts	6	(12 892)	(12 753)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	6	-	(757)
Remboursement lié au passif locatif	6	(5 365)	(3 316)
Intérêts financiers nets versés	6	(5 476)	(4 899)
Variations des comptes courants	6	639	(876)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		(18 149)	(16 033)
Variation de Trésorerie		(2 296)	(6 934)
Trésorerie d'ouverture		27 937	55 195
Trésorerie de clôture		25 641	48 261
Variation de Trésorerie		(2 296)	(6 934)

Notes : ⁽¹⁾ Correspond principalement à la levée d'option d'Alençon Ouest et aux travaux sur les actifs de Saint Gaudens et Provins

⁽²⁾ Cession d'une galerie commerciale à Gaillon (27).

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 01/01/24	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713
Résultat de la période	-	-	-	-	14 874	14 874	(499)	14 375
Affectation résultat	-	-	381	28 648	(29 029)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(8 349)	-	(12 403)	-	(20 752)	(226)	(20 978)
Actions propres	-	-	-	(550)	-	(550)	-	(550)
Situation nette consolidée au 30/06/24	151 028	26 192	4 353	236 371	14 874	432 818	10 742	443 560

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	-	-	-	-	29 029	29 029	(846)	28 183
Affectation résultat	-	-	1 139	46 667	(47 806)	0	-	0
Dividendes versés	-	-	-	(19 990)	-	(19 990)	(489)	(20 479)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(1 739)	(1 178)	-	2 917	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(1 029)	-	(1 029)	-	(1 029)
Autres variations	-	-	-	2	-	2	-	2
Situation nette consolidée au 31/12/23	151 028	34 541	3 972	220 676	29 029	439 246	11 467	450 713

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

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 2023.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 22 juillet 2024, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 23 juillet 2024.

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 2024.

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 2024 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2024 :

- Les amendements à IAS1, IFRS16 et IAS7 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 2024, 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>	30/06/24	31/12/23
<i>min.</i>	6,1%	6,1%
<i>max.</i>	12,1%	12,3%
Total	7,3%	7,3%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2024 et 31 décembre 2023 (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 2024

a. Acquisitions et livraisons du semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2024, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'investissements sur de nouveaux actifs immobiliers.

La société a par ailleurs exercé son option d'achat auprès du crédit-bailleur sur un actif à Alençon (61), dont l'acte a été signé le 13 juin 2024.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2024, Patrimoine et Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs non stratégiques avec la cession d'une petite galerie commerciale à Gaillon (27).

c. Distribution du dividende 2023 de 1,35€ par action

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 13 juin 2024, a approuvé le versement d'un dividende de 1,35€ par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 31 juillet 2024.

d. Augmentation de capital

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 13 juin 2024, a approuvé le projet d'augmentation de capital par l'émission de 869 565 actions d'une valeur nominale de 10 euros assortie d'une prime d'émission unitaire de 13 euros pour un prix de souscription total de 20 millions d'euros. Cette augmentation de capital interviendra sur le second semestre.

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 2^{ème} trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2024.

2.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2024 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2023 à l'exception de la création de la SCI Saint Genis Pouilly Invest.

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 01/01/24	840 621
Acquisitions ⁽¹⁾	222
Investissements ⁽¹⁾	959
Cessions	(136)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(1 867)
Effet juste valeur (résultat)	973
Solde net au 30/06/24 ⁽²⁾	840 772

Notes : ⁽¹⁾ Correspond principalement à la levée d'option d'Alençon Ouest et aux travaux d'aménagement à Saint Gaudens et Provins

⁽²⁾ 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 01/01/23	815 402
Acquisitions	9 705
Investissements	9 672
Cessions	(477)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	4 070
Effet juste valeur (résultat)	2 249
Solde net au 31/12/23	840 621

Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/24	2 200
Cessions ⁽¹⁾	(500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	1 867
Solde net au 30/06/24	3 567

Notes : ⁽¹⁾ Correspond à une galerie commerciale à Gaillon

⁽²⁾ Correspond à des actifs à Chambly, Saint Gaudens et Renazé

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/23	8 500
Cessions	(2 230)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(4 070)
Solde net au 31/12/23	2 200

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 01/01/24	962	300	4	(416)	(214)	636
Augmentations	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	4	(4)	-	-	-
Diminutions	-	(0)	-	-	-	(0)
Réévaluation	7	-	-	-	-	7
Amortissements	-	-	-	(49)	(4)	(53)
Solde Net au 30/06/24	969	304	(0)	(465)	(218)	590

<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	-	-	4	-	-	4
Reclassement	-	4	(4)	-	0	0
Réévaluation	9	-	-	-	-	9
Amortissements	-	-	-	(96)	(7)	(103)
Solde Net au 31/12/23	962	300	4	(416)	(214)	636

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	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/24	76	17 578	(16 588)	1 005	2 071
Augmentations	1	2 381	-	-	2 382
Variation des actions propres	8	-	-	-	8
Diminutions	-	(354)	-	-	(354)
Autres variations non cash	-	(82)	(2 027)	-	(2 109)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(507)	(507)
Solde au 30/06/24	85	19 523	(18 615)	498	1 491

<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	1 805	-	0	-	1 806
Variation des actions propres	(36)	-	-	-	-	(36)
Diminutions	(3)	-	-	-	-	(3)
Reclassement	-	70	-	(70)	-	(0)
Autres variations non cash	-	-	(1 548)	-	-	(1 548)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	(1 181)	(1 181)
Solde au 31/12/23	76	17 578	(16 588)	0	1 005	2 071

3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/24	31/12/23
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	25 815	27 937
Trésorerie et équivalents (actifs)	25 815	27 937
Concours bancaires courants	(174)	-
Total (net actif / passif)	25 641	27 937

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
Solde au 31/12/22	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 486
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/23	15 276 760	10,00	152 767	35 719	188 486
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 06/12/2023	(173 867)	-	(1 739)	(1 178)	(2 917)
Solde au 31/12/23	15 102 893	10,00	151 028	34 541	185 569
Distribution de dividendes	-	-	-	(8 349)	(8 349)
Solde au 30/06/24	15 102 893	10,00	151 028	26 192	177 220

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	Concours bancaires courants	Comptes courants	Total dettes financières
Solde au 01/01/24	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636
Variations "Cash"							
Augmentations	-	5 495 ⁽¹⁾	-	-	174	639	6 308
Diminutions	-	(12 892) ⁽²⁾	(5 311) ⁽²⁾	(54)	-	-	(18 257)
Augmentations	686	455	-	6	-	113	1 260
Diminutions	-	(550)	-	-	-	-	(550)
Juste valeur	-	-	-	6	-	-	6
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(663)	-	-	-	-	(663)
Solde au 30/06/24	31 071	340 959	21 925	518	174	9 093	403 740

Notes : ⁽¹⁾ Correspond au nouveau financement de Puy Maret

⁽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.

<i>En milliers d'euros</i>	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	643	12	8 521	430 726
Variations "Cash"							
Augmentations	-	16 058	-	-	-	-	16 058
Diminutions	-	(26 059)	(7 393)	(105)	(12)	(942)	(34 511)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations	-	119	-	12	-	762	893
Diminutions	(1)	(108)	-	-	-	-	(109)
Juste valeur	-	-	-	10	-	-	10
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 569	-	-	-	-	2 569
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/23	30 385	349 114	27 236	560	-	8 341	415 636

Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/24	-
Augmentations	-
Diminutions	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	663
Solde net au 30/06/24	663

Notes : ⁽¹⁾ Correspond à des actifs à Chambly et à Renazé

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/23	3 326
Augmentations	-
Diminutions	(757)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(2 569)
Solde net au 31/12/23	-

Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 43,6 millions d'euros au 30 juin 2024. 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 2023 et le 30 juin 2024 se traduit par une charge de 0,5 million d'euros, enregistrée au compte de résultat.

Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/24	6 mois 30/06/23
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	530	306
- Intérêts sur opérations de financement	(6 280)	(5 961)
- Intérêts en comptes courants	(205)	273
- Agios	(5)	(5)
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(6 490)	(5 693)
Total Endettement Financier Net	(5 960)	(5 387)
Intérêts courus	484	488
Total Intérêts Financiers Nets versés	(5 476)	(4 899)

Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 2,99 % sur le semestre (contre 2,63 % sur le 1^{er} semestre 2023), soit une augmentation de 36 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>	30/06/24	31/12/23
Provisions pour retraites	56	56
Provisions litige clients	683	600
Autres provisions ⁽¹⁾	268	1 791
Total	1 007	2 447

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 30/06/24	6 mois 30/06/23
Chiffre d'affaires	35 204	32 716
Loyers bruts ⁽¹⁾	26 189	24 678
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	16	16
Revenus locatifs	26 205	24 694
Charges locatives	(1 735)	(1 398)
Assurances	(332)	(302)
Entretien	(1 343)	(922)
Honoraires de gestion locative	(1 347)	(1 271)
Impôts et taxes	(5 932)	(5 845)
Charges sur immeubles	(10 689)	(9 738)
Refacturations de charges locatives	3 745	3 008
Refacturations de taxes	5 254	5 014
Autres produits et charges sur immeubles ⁽²⁾	(316)	(409)
Loyers nets	24 199	22 569

Notes : ⁽¹⁾ La hausse des loyers bruts est portée essentiellement par les mouvements de périmètre (acquisition de Saint-Parres-aux-Tertres et livraison de la restructuration de Ville-du-Bois en 2023) et par 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 Investissements et Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-gérant de Duval Participations 3 (principal actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Co-gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- Associé et Président 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 2024.

b. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2024, 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 0,28 million d'euros (contre 0,24 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023) ;
- Assistance consolidation, pour une charge sur la période de 0,04 million d'euros (contre 0,04 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023)
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,09 million d'euros (contre 0,08 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023) ;

- 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 1,39 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,30 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023). 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 1,05 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,96 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2023).

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 0,8 million d'euros au premier semestre 2024.

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.

Fait à Paris, le 23 juillet 2024,

Eric Duval

Gérant

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

Patrimoine et Commerce

Période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

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^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024, 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 23 juillet 2024

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Pascal Blandin