

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier – 30 juin 2026



La foncière spécialiste
des Retail
parks low cost
en France



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.groupe-duval.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>	4
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>	10
6.3.	<i>Ratios financiers d'endettement</i>	10
7.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	11
8.	COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	11
8.1.	<i>Cotation</i>	11
8.2.	<i>Capital</i>	12
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 2026</i>	13
9.3.	<i>Perspectives</i>	13
II.	INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2026	14
1.	ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	14
1.1.	<i>Bilan Actif</i>	14
1.2.	<i>Bilan Passif</i>	14
1.3.	<i>Etat du résultat global</i>	15
1.4.	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	16
1.5.	<i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	17
2.	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	18
2.1.	<i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	18
2.2.	<i>Evénements significatifs au 30 juin 2026</i>	20
2.3.	<i>Périmètre de consolidation</i>	20
3.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	21
3.1.	<i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	21
3.2.	<i>Note 2 : Autres immobilisations</i>	22
3.3.	<i>Note 3 : Actifs financiers</i>	22
3.4.	<i>Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	23
3.5.	<i>Note 5 : Capital et primes liées au capital</i>	23
3.6.	<i>Note 6 : Emprunts et dettes financières</i>	23
3.7.	<i>Note 7 : Autres passifs long terme</i>	24
3.8.	<i>Note 8 : Loyers nets</i>	24
3.9.	<i>Note 9 : Transaction avec des parties liées</i>	25
3.10.	<i>Note 10 : Evénements postérieurs à la clôture</i>	25
III.	ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT	26
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	27
1.	CONCLUSION SUR LES COMPTES	27
2.	VERIFICATION SPECIFIQUE	27

I. Rapport semestriel d'activité

1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2026 en cours ouvert le 1^{er} janvier 2026.

2. Principaux événements survenus au cours du semestre

a. Acquisitions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2026, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'investissements sur de nouveaux actifs immobiliers.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2026, Patrimoine et Commerce a cédé un ensemble immobilier à Hénin-Beaumont (59) ainsi qu'un actif commercial à Piennes (54), pour un montant global de 4,2m€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

c. Activité locative

Sur le 1^{er} semestre 2026, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 49 baux dont 21 renouvellements.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95,6% sur la base des loyers, et le taux de recouvrement du 1^{er} semestre 2026 atteint 99%.

d. Composition de la gouvernance

Au 30 juin 2026, la composition du Conseil de Surveillance était la suivante :

- Madame Aurélie Tristant, Présidente du CdS
- 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,
- Monsieur Yves-Marie Thomas,
- Madame Florence Habib-Deloncle,
- 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 2025

Lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2026, le dividende par action proposé à 1,40 euro, pour un montant global de 22,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

Le dividende sera mis en paiement le 31 juillet 2026.

f. Intégration du secteur exonéré SIIC

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

3. Présentation et commentaires des comptes consolidés semestriels résumés

3.1. Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/26	31/12/25
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	896 282	889 720
Impôts différés actifs et passifs	339	340
Endettement net	(410 844)	(385 516)
Autres (net) ⁽²⁾	5 033	3 375
Minoritaires	(5 055)	(9 871)
Capitaux propres part du Groupe	485 756	498 048
Capitaux Propres	490 811	507 919

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

⁽²⁾ Ce poste comprend le dividende 2025 de 22,6 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 11 juin 2026, ainsi que les actifs destinés à être cédés pour un montant net de 16,7m€

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 2026 au 30 juin 2026.

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25	Var. vs 30/06/25	% Var. vs 30/06/25
Revenus locatifs	30 345	28 724	1 621	5,6%
Charges nettes sur immeubles	(2 868)	(2 639)	(229)	8,7%
Loyers nets	27 477	26 085	1 392	5,3%
Charges d'exploitation	(4 150)	(4 118)	(32)	n.a
Résultat opérationnel courant	23 327	21 967	1 360	6,2%
Autres produits et charges opérationnels	(20)	15	(35)	n.a
Variation de juste valeur des immeubles	(4 455)	(3 443)	(1 012)	n.a
Résultat des sociétés mises en équivalence	(185)	(273)	88	n.a
Résultat opérationnel	18 667	18 267	400	2,2%
Résultat financier	(8 100)	(6 479)	(1 621)	25,0%
Impôts sur les résultats	(88)	(36)	(52)	144,4%
Résultat net	10 479	11 752	(1 273)	-10,8%
dont Part du Groupe	10 646	12 096	(1 450)	-12,0%

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.

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25	Var. vs 30/06/25
Loyers bruts	30 339	28 728	1 611
Droits d'entrée et autres	7	(4)	11
Revenus locatifs	30 346	28 724	1 622
Charges sur immeubles	(14 074)	(12 289)	(1 785)
Refacturations de charges aux locataires	11 420	10 064	1 356
Charges locatives non refacturables	(2 654)	(2 225)	(429)
Autres charges sur immeubles	(214)	(413)	199
Loyers nets	27 478	26 086	1 392

Les loyers bruts sont en augmentation de +5,6% (ou +1,6 millions d'euros) entre le premier semestre 2025 et le premier semestre 2026. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/2025 - 6 mois	28 728	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	659	n.a.
Impact des cessions d'actifs	(325)	n.a.
Impact des variations de périmètre	1 299	n.a.
Impact à périmètre constant d'actifs	(21)	0%
30/06/2026 - 6 mois	30 339	5,6%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements de périmètre et une évolution du périmètre d'intégration globale (+1,6M€). A périmètre constant, les loyers restent stables, la contribution moyenne de l'indexation se situant autour de 0%.

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 2026, le taux de refacturation moyen s'établit à 81% (stable vs. 30 juin 2025). Le montant des charges non refacturables s'élève ainsi à 2,7 millions 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 0,2 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 0,6%, attestant de la qualité de nos locataires.

b. Charges de structure

Au 30 juin 2026, les charges de structure sont en hausse à 4,0 millions d'euros, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts passe ainsi de 11,8% sur le 1^{er} semestre 2025 à 13,4% sur le 1^{er} semestre 2026.

Elles sont détaillées ci-dessous :

CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

	6 mois	6 mois	var vs.
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/26	30/06/25	30/06/25
Honoraires comptables et juridiques	(582)	(576)	(6)
Honoraires divers et services bancaires	(1 959)	(1 800)	(159)
Charges de personnel	(873)	(466)	(407)
Autres charges, impôts et taxes	(632)	(546)	(86)
Total Charges externes, personnel et autres taxes	(4 046)	(3 388)	(658)

c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de 6,2% pour s'établir à 23,3 millions d'euros au 30 juin 2026.

Le résultat opérationnel s'élevant à 18,7 millions d'euros est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de -4,4 millions d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de -0,2 million d'euros.

d. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 8,1 millions d'euros) est composé principalement du coût de l'endettement financier net (charge de 8,1 millions d'euros).

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 6,9 millions d'euros sur le premier semestre 2025 à 8,2 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 3,13 % sur le semestre (contre 2,87 % sur le 1^{er} semestre 2025).

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

e. Impôts

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

f. Résultat net

Le résultat net consolidé au 30 juin 2026 est un bénéfice de 10,5 millions d'euros dont 10,7 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,66 euro par action (contre 0,76 euro par action au 30 juin 2025).

g. Résultat net récurrent part du Groupe

Le résultat net récurrent part du Groupe de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC, est stable par rapport à la période précédente :

RESULTAT NET RECURRENT PART DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25	Var. vs 30/06/25
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	23 128	22 596	532
Coût de l'endettement financier net retraité	(6 882)	(6 293)	(590)
Impôts courants	(16)	(33)	16
Résultat net récurrent	16 229	16 271	(42)

Note : ⁽¹⁾ Le résultat opérationnel courant, calculé en part du Groupe, est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (- 0,5 million d'euros au 30/06/26 et -1,2 million d'euros au 30/06/25) et de la charge liée au plan d'actions gratuites (0,5m€)

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 des projets développés par Sépric Promotion qui n'ont pas encore atteint le seuil d'avancement requis).

L'ANR de liquidation s'établit à 485,8 millions d'euros au 30 juin 2026, en diminution par rapport à l'ANR au 31 décembre 2025. Cette variation est liée aux résultats de la période, aux ajustements de juste valeur et à la saisonnalité du dividende.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1^{er} janvier 2026 à l'ANR hors droits au 30 juin 2026 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/2026	498 048
Résultat net avant ajustements de valeur	14 976
Variation de la juste valeur des immeubles	(4 455)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(42)
Intérêts minoritaires	167
Dividende 2025	(22 621)
Rachat d'actions propres	(1 076)
Actions gratuites attribuées	359
Variation de périmètre	(9 600)
ANR Hors Droits - 30/06/2026	485 756

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 2026 et le 30 juin 2026.

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/2026	498 048
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	30 192
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	(25 327)
Dividende 2025	(22 621)
Autres	648
Intérêts minoritaires	4 816
ANR Hors Droits - 30/06/2026	485 756

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

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	30/06/26	31/12/25
ANR hors droits d'enregistrement	485 756	498 048
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	29,87	31,4
ANR droits inclus ⁽¹⁾	546 464	535 437
ANR droits inclus par action (en euros)	33,61	33,75

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 2026, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 896,3 millions d'euros hors droits d'enregistrement, contre 889,7 millions d'euros au 31 décembre 2025. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/26	889 720
Investissements ⁽¹⁾	2 107
Cessions	(1 000)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(26 780)
Variation de périmètre ⁽²⁾	36 690
Effet juste valeur (résultat)	(4 455)
Solde net au 30/06/26 ⁽³⁾	896 282

Notes : ⁽¹⁾ Les montants correspondent principalement à des investissements sur des actifs en exploitation

⁽²⁾ Passage en intégration globale de Cherbourg Invest

⁽³⁾ dont 90,4 millions d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement

Au 30 juin 2026, 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 7,5%.

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

	30/06/26	31/12/25
min.	6,4%	6,4%
max.	12,6%	12,5%
Total	7,5%	7,5%

6. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 410,8 millions d'euros au 30 juin 2026 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

En milliers d'euros	30/06/26	31/12/25
Emprunts obligataires	35 000	35 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	356 587	357 384
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	41 511	20 270
Passifs locatifs liés aux locations simples	4 515	4 594
Intérêts courus sur emprunts	2 903	1 926
Découverts bancaires	118	-
Comptes courants passifs financiers	10 087	9 764
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	11 093	-
Total des Dettes Financières	461 814	428 940
Trésorerie active	49 752	19 486
Instruments financiers actifs	481	366
Comptes courants actifs financiers	739	23 579
Total de l'Endettement Net	410 844	385 508

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce, hors actifs destinés à être cédés, au 30 juin 2026 s'élève à 438,8 millions d'euros et se compose de :

- 35,0 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 361,6 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 42,2 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 2,9 millions d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2026 :

En milliers d'euros	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 580	0	0	0	0	35 000	36 580
Emprunts bancaires	60 602	30 529	36 663	80 158	30 693	119 272	357 917
Encours de crédit-bail	3 526	3 409	3 062	3 285	5 084	23 147	41 511
TOTAL	65 709	33 937	39 725	83 443	35 776	177 419	436 008

De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, six emprunts, représentant un capital restant dû de 113,5 millions d'euros au 30 juin 2026, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 28,6 millions d'euros doit respecter un DSCR supérieur à 110%. Au 30 juin 2026, afin de respecter ce ratio, des discussions sont en cours avec le prêteur afin de réaliser un amortissement partiel du capital à hauteur d'un montant maximum de 10 millions d'euros (soit 5 millions d'euros pour la quote-part du Groupe) ;
- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2025, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 30 juin 2026 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 2026 ;
- 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 2026 de 12,1 millions

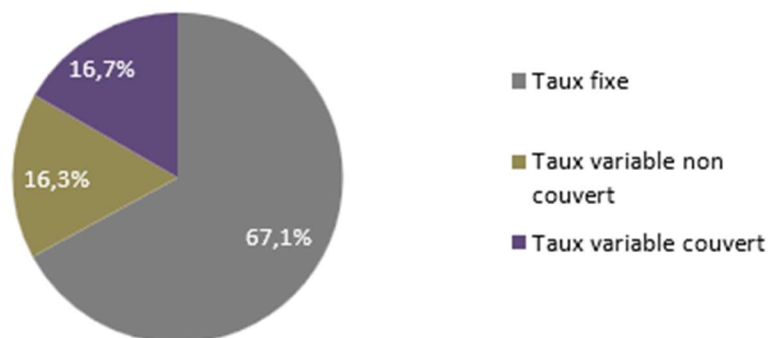
d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2026.

- 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 7,0 millions d'euros au 30 juin 2026, doit respecter un DSCR > 110 %, ratio respecté au 30 juin 2026.
- 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 11,9 millions d'euros au 30 juin 2026, doit respecter un ratio LTV < 71 % en 2026. Ce ratio est respecté au 30 juin 2026.
- enfin, un emprunt contracté en décembre 2025 par la SCI Massieux Invest dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier en vue d'un projet de promotion immobilière. Cet emprunt, d'un montant restant dû de 3,9 millions d'euros au 30 juin 2026, doit respecter un ratio LTV < 70%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2026.

6.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2026, 294,4 millions d'euros représentant 67,1% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 144,5 millions d'euros à taux variable (soit 32,9%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 73,2 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 83,7%.

REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2026



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	30/06/26	31/12/25
Endettement net retraité ⁽¹⁾	371 786	380 913
dont trésorerie et découverts bancaires	(49 634)	(19 485)
dont dépôts de garantie projets immobiliers	-	-
dont instruments de couverture	(481)	(366)
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	372 267	381 279
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	869 767	893 920
Ratio Loan To Value part du Groupe	42,8%	42,7%

Notes : (1) Endettement net retraité des passifs locatifs (4,5 millions d'euros au 30 juin 2026 et 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2025).
(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/26	31/12/25
Endettement net retraité	356 483	376 713
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(64 938)</i>	<i>(23 685)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(481)</i>	<i>(366)</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	356 963	377 079
Valeur des immeubles (hors droits)	844 787	889 720
Ratio Loan To Value part du Groupe	42,3%	42,4%

Au cours du premier semestre 2026, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a diminué par rapport au premier semestre 2025 comme suit :

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	23 825	22 193
Coût de l'endettement financier net	(8 075)	(6 528)
Ratio ICR	2,95	3,40

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 2026 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations 3	3 899 502	23,95%	6 855 821	24,29%
Groupe Duval	281 772	1,73%	562 408	1,99%
Duval Gestion	119 511	0,73%	239 022	0,85%
Pad Invest	5 000	0,03%	10 000	0,04%
Sioul Invest	5 000	0,03%	10 000	0,04%
Marie-Dominique Duval	29 488	0,18%	52 508	0,19%
Nicolas Boucon	2 635	0,02%	5 270	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	7 142	0,03%
Pauline Boucon Duval	14 224	0,09%	18 448	0,07%
Eric Duval	36 936	0,23%	53 937	0,19%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Eric Duval"	4 397 640	27,00%	7 814 558	27,69%
Predica	3 091 338	18,98%	6 182 676	21,90%
Banque Populaire Val de France	1 549 105	9,51%	3 098 210	10,98%
Pentagone Holding	821 178	5,04%	1 642 356	5,82%
Eurepa Dev SA	438 644	2,69%	877 288	3,11%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,00%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 260 473	7,74%	2 520 946	8,93%
Daytona	1 008 618	6,19%	1 442 951	5,11%
Sous-total "Famille Graff"	1 008 618	6,19%	1 442 951	5,11%
Crédit Agricole Centre France	869 565	5,34%	869 565	3,08%
BMR Holding	522 367	3,21%	1 044 734	3,70%
Bernard Robbe	116 242	0,71%	232 484	0,82%
Marianne Robbe	50 232	0,31%	100 464	0,36%
Sous-total "Famille Robbe"	688 841	4,23%	1 377 682	4,88%
Suravenir	552 607	3,39%	552 607	1,96%
SMA BTP (SMA BTP / SMAVIE BTP)	409 836	2,52%	409 836	1,45%
Autres actionnaires et public	2 456 766	15,09%	3 957 433	14,02%
Total	16 284 789	100,0%	28 226 464	100,0%

Note : ⁽¹⁾ Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 23 950 au 30 juin 2026

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 2026.

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) 2025 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 2026

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 2026

1. Etats consolidés de la situation financière

1.1. Bilan Actif

En milliers d'euros	Notes	30/06/26	31/12/25
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	896 282	889 720
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	4 903	4 669
Titres mis en équivalence		5 171	6 218
Actifs financiers non courants	3	1 251	23 408
Impôt différé actif		339	340
Total des Actifs Non Courants		907 946	924 355
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	3	185	745
Clients et comptes rattachés		33 866 ⁽¹⁾	25 602
Autres créances et comptes de régularisation		7 798	6 609
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	49 752	19 486
Total des Actifs Courants		91 601	52 442
Actifs destinés à être cédés	1	27 830	4 200
Total de l'Actif		1 027 377	980 997

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

En milliers d'euros	Notes	Notes	30/06/26	31/12/25
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)				
Capital	11	5	162 847	158 749
Primes liées au capital	11	5	34 663	30 916
Réserve légale			6 289	5 218
Réserves consolidées			271 311	261 223
Résultat consolidé de l'exercice			10 646	41 942
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)			485 756	498 048
Intérêts minoritaires			5 055	9 871
Total des Capitaux Propres			490 811	507 919
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunts et dettes financières	12	6	373 771	383 168
Dépôts de garantie	13		9 215	8 909
Autres passifs long terme	15	7	749	749
Total des passifs non courants			383 735	392 826
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières	12	6	76 951	45 771
Dettes fiscales et sociales	16		15 913	8 057
Dettes fournisseurs	17		6 356	7 217
Autres dettes	18		42 518 ⁽¹⁾	19 207
Total des passifs courants			141 738	80 252
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		6	11 093	-
Total du Passif			1 027 377	980 997

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
		30/06/26	30/06/25
Revenus locatifs	8	30 345	28 724
Charges locatives refacturées	8	11 420	10 064
Charges sur immeubles	8	(14 074)	(12 290)
Autres produits et charges sur immeubles	8	(214)	(413)
Loyers nets		27 477	26 085
Charges externes et autres taxes		(3 174)	(2 922)
Charges de personnel		(874)	(466)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(142)	(129)
Autres produits et charges d'exploitation		40	(601)
Total Charges et Produits		(4 150)	(4 118)
Résultat Opérationnel Courant		23 327	21 967
Autres produits et charges opérationnels		(20)	15
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	1	(4 455)	(3 443)
Quote part des sociétés mises en équivalence		(185)	(273)
Résultat Opérationnel		18 667	18 266
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		93	338
Coût de l'endettement financier brut		(8 168)	(6 866)
Coût de l'Endettement Financier Net	6	(8 075)	(6 528)
Autres produits et charges financiers ⁽¹⁾		(25)	49
Impôts sur les résultats		(88)	(36)
Résultat Net		10 479	11 751
Intérêts minoritaires		(167)	(345)
Résultat Net (Part du Groupe)		10 646	12 096
Résultat par action		0,66 ⁽¹⁾	0,76 ⁽²⁾
Résultat dilué par action		0,66	0,76
Résultat Net		10 479	11 751
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat Global		10 479	11 751
Dont : - part du groupe		10 646	12 096
- part des intérêts minoritaires		(167)	(345)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		16 158 278	15 888 339

Notes : ⁽¹⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

⁽²⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

1.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25
FLUX DE TRESORERIE LIES AL'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		10 479	11 751
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat et des dividendes des sociétés mises en équivalence		185	273
Dotations nettes aux amortissements et provisions		142	147
Dépréciation des écarts d'acquisition ⁽¹⁾		3 525	-
Actions gratuites attribuées		359	36
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	4 455	3 443
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		42	(34)
Résultat de cession ⁽¹⁾		(3 525)	13
Coût de l'endettement financier net	6	8 075	6 528
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		88	36
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		23 825	22 193
Impôts versés		(396)	(129)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(1 260)	(2 414)
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		22 169	19 650
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(2 626)	(265)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽²⁾		4 484	5 304
Variation des prêts et créances financières consentis		(8)	(22)
Dividendes reçus		(0)	(0)
Incidence des variations de périmètre ⁽¹⁾		101	(1 001)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence ⁽¹⁾		(0)	(3 132)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		1 951	884
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ⁽³⁾		10 000	-
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(1 076)	(435)
Souscriptions d'emprunts	6	24 802	10 297
Remboursements d'emprunts	6	(17 374)	(14 640)
Remboursement lié au passif locatif	6	(3 405)	(2 494)
Intérêts financiers nets versés	6	(7 129)	(6 699)
Variations des comptes courants	6	211	490
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		6 029	(13 481)
Variation de Trésorerie		30 149	7 053
Trésorerie d'ouverture		19 486	18 807
Trésorerie de clôture		49 635	25 860
Variation de Trésorerie		30 149	7 053

Notes : ⁽¹⁾ Opération sur le capital de Cherbourg Invest et changement de méthode de consolidation

⁽²⁾ Cessions d'immeubles à Hénin Beaumont et à Piennes

⁽³⁾ Augmentation de capital souscrite par le groupe SMABTP

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 01/01/26	158 749	30 916	5 218	261 223	41 942	498 048	9 871	507 919
Résultat de la période	-	-	-	-	10 646	10 646	(167)	10 479
Résultat global de la période	-	-	-	-	10 646	10 646	(167)	10 479
Affectation résultat	-	-	1 071	40 871	(41 942)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(2 155)	-	(20 466)	-	(22 621)	(125)	(22 746)
Augmentation de capital par création de titres	4 098	5 902	-	-	-	10 000	-	10 000
Actions gratuites attribuées	-	-	-	359	-	359	-	359
Actions propres	-	-	-	(1 076)	-	(1 076)	-	(1 076)
Variation de périmètre ⁽¹⁾	-	-	-	(9 600)	-	(9 600)	(4 524)	(14 124)
Situation nette consolidée au 30/06/26	162 847	34 663	6 289	271 311	10 646	485 756	5 055	490 811

⁽¹⁾ Opérations sur le capital de Cherbourg Invest et changement de méthode de consolidation

En milliers d'euros

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées s et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/25	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531
Résultat de la période	-	-	-	-	41 942	41 942	(998)	40 944
Affectation résultat	-	-	866	40 099	(40 965)	-	-	-
Dividendes versés	-	(5 431)	-	(16 403)	-	(21 834)	(174)	(22 008)
Réduction de capital par annulation d'actions	(975)	(1 149)	-	2 124	-	-	-	-
Actions gratuites attribuées	-	-	-	404	-	404	-	404
Actions propres	-	-	-	(952)	-	(952)	-	(952)
Situation consolidée au 31/12/25	158 749	30 916	5 218	261 223	41 942	498 048	9 871	507 919

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 01/01/25	159 724	37 496	4 352	235 951	40 965	478 488	11 043	489 531
Résultat de la période	-	-	-	-	12 096	12 096	(345)	11 751
Affectation résultat	-	-	866	40 099	(40 965)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(5 431)	-	(16 516)	-	(21 947)	(174)	(22 121)
Actions gratuites attribuées	-	-	-	36	-	36	-	36
Actions propres	-	-	-	(435)	-	(435)	-	(435)
Situation nette consolidée au 30/06/25	159 724	32 065	5 218	259 135	12 096	468 238	10 524	478 762

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 2025.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 21 juillet 2026, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 22 juillet 2026.

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 2026.

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 2026 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 :

- Les amendements à IFRS 7 et IFRS 9 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 2026, 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)

	30/06/26	31/12/25
<i>min.</i>	6,4%	6,4%
<i>max.</i>	12,6%	12,5%
Total	7,5%	7,5%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2026 et 31 décembre 2025 (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 2026

a. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2026, Patrimoine et Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs non stratégiques avec la cession d'un ensemble immobilier à Hénin-Beaumont (59) ainsi qu'un actif commercial à Piennes (54), pour un montant global de 4,2m€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

b. Distribution du dividende 2025 de 1,40€ par action

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 11 juin 2026, a approuvé le versement d'un dividende de 1,40€ par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 31 juillet 2026.

c. Augmentation de capital

Le groupe SMABTP a souscrit en date du 16 février 2026 aux deux augmentations de capital réservées décidées par l'assemblée générale extraordinaire réunie le 11 février 2026, pour un prix total de souscription de 10 millions d'euros. Le capital social de Patrimoine et Commerce s'élève désormais à 162.847.890 euros divisé en 16.284.789 actions.

2.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2026 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2025, à l'exception des entités Cherbourg Invest Holding et Cherbourg Invest dont les méthodes de consolidation sont passées de mise en équivalence à intégration globale.

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 01/01/26	889 720
Investissements	2 107
Cessions ⁽¹⁾	(1 000)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(26 780)
Variation de périmètre ⁽²⁾	36 690
Effet juste valeur (résultat)	(4 455)
Solde net au 30/06/26	896 282

Notes : ⁽¹⁾ Cession de l'actif de Piennes

⁽²⁾ Passage en intégration globale de Cherbourg Invest

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/25	883 076
Investissements	18 162
Cessions	(6 050)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(3 150)
Effet juste valeur (résultat)	(2 318)
Solde net au 31/12/25	889 720

Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/26	4 200
Cessions ⁽¹⁾	(3 150)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	26 780
Solde net au 30/06/26	27 830

Notes : ⁽¹⁾ Cession d'un ensemble immobilier à Hénin Beaumont

⁽²⁾ Ensembles immobiliers en Martinique, à Saint Priest, à Chenove et à Frouard

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/25	6 250
Cessions	(5 200)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	3 150
Solde net au 31/12/25	4 200

3.2. Note 2 : Autres immobilisations

En milliers d'euros	Droits d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Autres immobilisations incorporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Amortissement / autres immo. Incorp.	Total
Solde au 01/01/26	4 873	158	78	2	(376)	(35)	(31)	4 669
Augmentations	-	76	346	-	-	(46)	-	376
Reclassement	-	2	-	(2)	-	(0)	-	(0)
Amortissements	-	-	-	-	(120)	(5)	(17)	(142)
Solde Net au 30/06/26	4 873	236	424	(0)	(496)	(86)	(48)	4 903

En milliers d'euros	Droits d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Autres immobilisations incorporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Amortissement / autres immo. Incorp.	Total
Solde au 01/01/25	5 118	304	27	(0)	(515)	(221)	(27)	4 686
Augmentations	416	-	65	66	-	-	-	547
Reclassement	-	(146)	(14)	(64)	-	210	14	(0)
Diminutions	-	-	-	-	-	-	-	-
Réévaluation	(661)	-	-	-	389	-	-	(272)
Amortissements	-	-	-	-	(250)	(24)	(18)	(292)
Solde Net au 31/12/25	4 873	158	78	2	(376)	(35)	(31)	4 669

3.3. Note 3 : Actifs financiers

En milliers d'euros	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 01/01/26	208	22 996	-	583	366	24 153
Augmentations	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Variation de périmètre ⁽¹⁾	-	(22 173)	-	(583)	-	(22 756)
Variation des actions propres	8	-	-	-	-	8
Diminutions	(0)	-	-	-	-	(0)
Autres variations non cash	-	(84)	-	-	-	(84)
Solde au 30/06/26	216	739	-	0	481	1 436

(1) Passage en intégration globale de Cherbourg Invest Holding

En milliers d'euros	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 01/01/25	108	19 899	(9 621)	0	206	10 592
Augmentations	4	3 183	-	0	-	3 187
Variation des actions propres	97	-	-	-	-	97
Diminutions	(1)	-	-	-	-	(1)
Autres variations non cash	-	(86)	9 621	583	-	10 118
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	160	160
Solde au 31/12/25	208	22 996	-	583	366	24 153

3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/26	31/12/25
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	49 752	19 486
Trésorerie et équivalents (actifs)	49 752	19 486
Concours bancaires courants	(117)	-
Total (net actif / passif)	49 635	19 486

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 31/12/24	15 972 458	10,00	159 724	37 496	197 220
Distribution de dividendes				(5 431)	(5 431)
Solde au 30/06/25	15 972 458	10,00	159 724	32 065	191 789
Réduction de capital par annulation d'actions propres	(97 505)		(975)	(1 149)	(2 124)
Solde au 31/12/25	15 874 953	10,00	158 749	30 916	189 665
Augmentation de capital	409 836	10	4 098	5 902	10 000
Distribution de dividendes				(2 155)	(2 155)
Solde au 30/06/26	16 284 789	10,00	162 847	34 663	197 510

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 01/01/26	35 563	358 748	20 270	4 594	-	9 764	428 939
Variations							
Augmentations	-	24 802 ⁽¹⁾	-	-	-	211	25 013
"Cash"							
Diminutions	-	(17 374) ⁽²⁾	(3 326) ⁽²⁾	(79)	-	-	(20 779)
Augmentations	1 018	186	-	-	1	125	1 330
Diminutions	-	(245)	-	-	-	(13)	(258)
Variations "non"							
Juste valeur	-	91	66	-	-	-	157
"Cash"							
Variation de périmètre	-	2 796 ⁽³⁾	24 500 ⁽³⁾	-	117 ⁽³⁾	-	27 413
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(11 093)	-	-	-	-	(11 093)
Solde au 30/06/26	36 581	357 911	41 510	4 515	118	10 087	450 722

Notes : ⁽¹⁾ Correspond aux nouveaux financements de Bourg en Bresse, Lempdes, Istres, Witten et Massieux

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

⁽³⁾ Passage en intégration globale de Cherbourg Invest

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 01/01/25	30 386	355 183	26 654	4 618	71	9 345	426 257
Variations							
Augmentations	5 000	34 048	-	-	-	320	39 368
"Cash"							
Diminutions	-	(30 546)	(6 528)	(169)	-	-	(37 243)
Augmentations	177	143	-	420	-	174	914
Diminutions	-	(286)	-	-	(71)	(75)	(432)
Variations "non"							
Juste valeur	-	206	144	(275)	-	-	75
"Cash"							
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/25	35 563	358 748	20 270	4 594	-	9 764	428 939

Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 73,2 millions d'euros au 30 juin 2026. 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 2025 et le 30 juin 2026 se traduit par un produit de 115 milliers d'euros, enregistré au compte de résultat.

Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	93	338
- Intérêts sur opérations de financement	(7 966)	(6 945)
- Intérêts en comptes courants	(198)	87
- Agios	(4)	(8)
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(8 168)	(6 866)
Total Endettement Financier Net	(8 075)	(6 528)
Intérêts courus	946	(171)
Total Intérêts Financiers Nets versés	(7 129)	(6 699)

Le coût moyen des opérations de financement s'élève à 3,11 % sur le semestre (contre 2,87 % sur le 1^{er} semestre 2025).

3.7. Note 7 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/26	31/12/25
Provisions pour retraites	66	66
Provisions litige clients	600	600
Autres provisions	83	83
Total	749	749

3.8. Note 8 : Loyers nets

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/26	6 mois 30/06/25
Chiffre d'affaires	41 765	38 788
Loyers bruts ⁽¹⁾	30 338	28 728
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	7	(4)
Revenus locatifs	30 345	28 724
Charges locatives	(2 244)	(2 042)
Assurances	(397)	(413)
Entretien	(2 077)	(1 517)
Honoraires de gestion locative	(1 554)	(1 496)
Impôts et taxes	(7 802)	(6 822)
Charges sur immeubles	(14 074)	(12 290)
Refacturations de charges locatives	4 884	4 132
Refacturations de taxes	6 536	5 932
Autres produits et charges sur immeubles ⁽²⁾	(214)	(413)
Loyers nets	27 477	26 085

Notes : ⁽¹⁾ La hausse des loyers bruts est portée essentiellement par les mouvements de périmètre

⁽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. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2026, 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 0,34 million d'euros (contre 0,31 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2025) ;
- 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 2025)
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,10 million d'euros (contre 0,10 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2025) ;
- 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 1,53 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,50 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2025). 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 1,11 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 1,08 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2025).

b. 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.

c. 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 9,6 millions d'euros au 30 juin 2026.

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'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 30 septembre 2026,

Eric Duval

Gérant

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

Patrimoine et Commerce

Période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

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 2026 au 30 juin 2026, 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.

Fait à Saint-Grégoire et Paris, le 30 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Kristell Dicharry
Associée

A4 Partners

Membre de lacyme

Florence Lenoir
Associée