

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} janvier – 30 juin 2020

Sommaire

I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	3
2. PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE	3
3. ACTIVITE IMMOBILIERE DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2020	6
3.1. <i>Activité patrimoniale</i>	6
3.2. <i>Activité locative</i>	6
4. PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	7
4.1. <i>Bilan simplifié</i>	7
4.2. <i>Compte de résultat simplifié</i>	7
4.3. <i>Commentaires sur les résultats consolidés</i>	8
5. ACTIF NET REEVALUE	10
6. PATRIMOINE IMMOBILIER ET EXPERTISES	12
7. ENDETTEMENT FINANCIER	13
7.1. <i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i>	13
7.2. <i>Couverture du risque de taux</i>	14
7.3. <i>Ratios financiers d'endettement</i>	15
8. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	16
9. COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	16
9.1. <i>Cotation</i>	16
9.2. <i>Capital</i>	17
10. RISQUES ET PERSPECTIVES	17
10.1. <i>Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i>	17
<i>Risques liés à la crise sanitaire - Covid-19</i>	18
10.2. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2020</i>	19
10.3. <i>Perspectives</i>	19
II. INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2020	20
1. ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	20
1.1. <i>Bilan Actif</i>	20
1.2. <i>Bilan Passif</i>	20
1.3. <i>Etat du résultat global</i>	21
1.4. <i>Tableau des flux de trésorerie</i>	22
1.5. <i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	23
2. NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	24
2.1. <i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	24
2.2. <i>Evènements significatifs au 30 juin 2020</i>	26
2.3. <i>Périmètre de consolidation</i>	27
3. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	28
3.1. <i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	28
3.2. <i>Note 2 : Autres immobilisations</i>	29
3.3. <i>Note 3 : Actifs financiers</i>	29
3.4. <i>Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	29
3.5. <i>Note 5 : Capital et primes liées au capital</i>	30
3.6. <i>Note 6 : Emprunts et dettes financières</i>	30
3.7. <i>Note 7 : Autres passifs long terme</i>	31
3.8. <i>Note 8 : Loyers nets</i>	32
3.9. <i>Note 9 : Transaction avec des parties liées</i>	32
3.10. <i>Note 10 : Evènements postérieurs à la clôture</i>	33
III. ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT	34
IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	35
1. CONCLUSION SUR LES COMPTES	35
2. VERIFICATION SPECIFIQUE	35

I. Rapport semestriel d'activité

1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2020 en cours ouvert le 1^{er} janvier 2020.

2. Principaux événements survenus au cours du semestre

a. Contexte général lié à la crise sanitaire Covid-19

La France a été touchée comme l'ensemble des pays du monde par une crise sanitaire sans précédent durant le premier semestre 2020. Cela s'est traduit notamment par des restrictions d'ouvertures des commerces aux seuls commerces dits « essentiels » durant la période de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020.

Patrimoine & Commerce, 1^{ère} foncière de retail park low cost, a donc fortement été impactée et en gardant certains sites ouverts, a joué un rôle essentiel auprès de la population. L'ensemble des équipes ont été mobilisées afin de garantir une protection sanitaire et financière au service de leurs clients et partenaires.

Mesures prises :

- **Accompagnement des enseignes :** afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, Patrimoine & Commerce a décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture. Il a été décidé d'inclure également les enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 30 juin 2020, les négociations se poursuivent.
- **Maîtrise des frais généraux :** le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.
- **Négociations avec les partenaires bancaires :** Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

Impacts au 30 juin 2020 :

- **Loyers nets / créances clients :** les franchises accordées au 30 juin 2020 s'élèvent à 2,8 M€ et sont comptablement étalées sur la durée ferme résiduelle du bail. D'autres impacts liés aux négociations non finalisées au 30 juin 2020 seront comptabilisés au second semestre 2020. Le niveau de créances clients dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 reflètent les négociations en cours et notamment les reports d'échéances de loyers accordés à certains preneurs. Il est à noter que des dépôts de garantie viennent couvrir ces montants dans la plupart des cas.
- **Structure financière et liquidité :** la crise sanitaire met en lumière la résilience du modèle financier de Patrimoine & Commerce. En effet, la liquidité du Groupe est restée stable (39 M€ de trésorerie au 30 juin 2020 vs 38 M€ au 31 décembre 2019) durant la crise sanitaire. Le ratio

LTV (endettement financier net divisé par la valeur de marché des immeubles) est resté stable aux alentours de 48%, largement en dessous des covenants bancaires. Enfin, le Groupe a décidé de ne pas modifier le montant du dividende mais de proposer l'option pour son paiement en actions nouvelles. L'assemblée générale, qui s'est tenue le 17 juin 2020, a approuvé le versement du dividende de 1,25€ par action. L'option pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires et souscrite à hauteur de 79,3%, renforçant ainsi les capitaux propres de 13,7 M€ et témoignant de la confiance des actionnaires.

- **Valeurs des immeubles de placement** : la valeur des immeubles de placement du Groupe est en baisse de -6,4 M€ à périmètre constant, soit -0,9 %. Cette variation s'explique par un effet de passage en droits pleins (-2,0 M€), un effet taux lié à la crise du Covid-19 (-6,0 M€) et des ajustements de loyers / autres éléments (+1,6 M€).
Par ailleurs, les experts ont inclus dans leur rapport final une clause d'incertitude liée au contexte exceptionnel actuel. Cela ne remet nullement en cause la fiabilité des évaluations, mais précise que ces dernières sont basées sur des données de marché incertaines à cause des effets potentiels futurs de la crise sanitaire, inconnus à ce jour.

b. Acquisitions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2020, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 17 avril 2020, de 7% des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 k€, ce qui porte la détention du Groupe à 100% du capital. Cette société détient un actif à Perrières (41) ;
- la livraison d'un actif loué aux enseignes BUT et Burger King à Arçonnay (72) le 25 mai 2020 pour un total de 4,8 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 5,1 M€.

c. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1^{er} semestre 2020, Patrimoine & Commerce a arbitré quatre actifs à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises. Il s'agit des actifs de Pierrelaye (95), Tours (37), Epinal (88) et Thionville (57). Ces cessions représentent un montant total de 6,9 M€.

d. Composition de la gouvernance

L'Assemblée Générale réunie le 17 juin 2020 a procédé au renouvellement de cinq des quinze membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivaient à échéance, pour une nouvelle période de quatre ans.

Au 30 juin 2020, la composition du Conseil de Surveillance était en conséquence la suivante :

- Christian Louis-Victor (Président),
- Lydia Le Clair
- Eric Ranjard,
- Jean-Michel Boukhers,
- La société Suravenir, représentée par Bernard Le Bras,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely,
- La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe,
- Margaux Graff,
- Marie Tournier,
- La société Prédica, représentée par Chantal du Rivau,
- Emmanuel Chabas,
- Pierre-André Périssol,
- Aurélie Tristant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Luc Carpentier
- Axel Bernia

e. Distribution du dividende 2019

Lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2020, le dividende par action proposé à 1,25 euro, en augmentation de 4,2% et pour un montant global de 17,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende qui a été également offerte aux actionnaires a été largement plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à hauteur de 79,3 % pour une distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine et Commerce.

Par décision du 22 juillet 2020, la gérance a constaté l'émission de 997 343 actions nouvelles à une valeur de 13,76 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende).

f. Intégration du secteur exonéré SIIC

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

3. Activité immobilière du 1^{er} semestre 2020

3.1. Activité patrimoniale

Au cours du 1^{er} semestre 2020, Patrimoine & Commerce a acquis et livré les actifs suivants :

- l'acquisition le 17 avril 2020 de titres de participation de la SCI Perrières Invest, détenus par un associé minoritaire, pour un montant de 251 K€, soit 7% des parts de la société. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres et porte la détention du Groupe à 100% du capital de la société. La SCI Perrières Invest détient un actif situé ZAC des Perrières en périphérie de Blois (41) et loué à 100 % à des enseignes nationales : Action, Afflelou, Litrimarché, Maisons du Monde et Mondovelo ; et
- un actif à Arçonnay (72) dont la livraison a eu lieu le 25 mai 2020. L'opération comprend trois cellules d'un total de 4 989 m² dont deux sont louées aux enseignes But et Burger King. La dernière cellule est en cours de commercialisation et le taux d'occupation de l'actif ressort à 87%. Cette acquisition génère un loyer annuel de 0,4 M€ pour un investissement total de 4,8 M€, soit un rendement de 8,0 %.

Au cours du 1^{er} semestre 2020, Patrimoine & Commerce a cédé quatre actifs non stratégiques à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises :

- l'actif monolocataire de Pierrelaye (95), cédé le 30 janvier 2020 ;
- la galerie marchande de La Petite Arche à Tours (37), cédés le 18 mars 2020 ;
- l'actif d'Epinal (88) composé de quatre cellules, cédé le 26 mars 2020 ; et
- l'actif monolocataire de Thionville (57), cédé le 27 mars 2020 après réalisation de travaux de désamiantage.

Le montant total de ces cessions s'élève à 6,9 M€.

3.2. Activité locative

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover faible aux alentours de 2,4%.

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 93% sur la base des loyers.

4. Présentation et commentaires des comptes consolidés semestriels résumés

4.1. Bilan simplifié

BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	787 312	791 003
Impôts différés actifs et passifs	(97)	(99)
Endettement net retraité ⁽²⁾	(380 725)	(387 845)
Autres (net) ⁽³⁾	(29 478)	(14 343)
Minoritaires	(19 704)	(19 852)
Capitaux propres part du Groupe	357 308	368 864
Capitaux Propres	377 012	388 716

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

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

⁽³⁾ Ce poste comprend le dividende 2019 de 17,6 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 17 juin 2020

Les capitaux propres intègrent le versement du dividende 2019 de 17,6 millions d'euros.

Pour plus de détail sur l'ANR et son évolution, veuillez-vous référer au paragraphe I. 5.

4.2. Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat de Patrimoine & Commerce couvre une période de 6 mois allant du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19	Var. vs 30/06/19
Revenus locatifs	23 578	22 505	1 073
Charges nettes sur immeubles	(1 459)	(1 882)	423
Loyers nets	22 119	20 623	1 496
Charges d'exploitation	(2 421)	(2 164)	(257)
Résultat opérationnel courant	19 698	18 459	1 239
Autres produits et charges opérationnels	(154)	(54)	(101)
Variation de juste valeur des immeubles	(6 562)	(2 085)	(4 477)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(789)	179	(968)
Résultat opérationnel	12 193	16 499	(4 307)
Résultat financier ⁽¹⁾	(4 602)	(5 551)	949
Impôts sur les résultats	(62)	(62)	-
Résultat net	7 529	10 886	(3 358)
dont Part du Groupe	6 760	11 951	(5 192)

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

4.3. 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 refacturés aux locataires, ainsi que les dépréciations, reprises et pertes sur les créances des locataires.

LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19	Var. vs 30/06/19
Loyers bruts ⁽¹⁾	23 517	22 441	1 077
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	61	64	(3)
Revenus locatifs	23 578	22 505	1 074
Charges locatives non refacturables	(1 342)	(1 916)	574
Autres charges sur immeubles	(117)	34	(151)
Loyers nets	22 119	20 623	1 497

Note : ⁽¹⁾ y compris garanties locatives

Les loyers bruts sont en progression de 4.8% (ou 1,1 million d'euro) entre le premier semestre 2020 et le premier semestre 2019. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/2019 - 6 mois	22 441	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 636	na
Impact des cessions d'actifs	(275)	na
Impact des restructurations	7	na
Impact à périmètre constant d'actifs	353	1,9%
Impact des franchises Covid-19 à périmètre constant d'actifs	(644)	na
30/06/2020 - 6 mois	23 517	

La progression des loyers bruts s'explique essentiellement par les acquisitions de l'année 2019 et la hausse des loyers à périmètre constant (liée principalement à l'indexation), compensée partiellement par les franchises Covid-19 et des cessions. Au 30 juin, 2020, les franchises Covid-19 accordées aux locataires représentent 2,8 M€ qui sont étalés comptablement sur la durée ferme des baux.

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 2020, le taux de refacturation moyen s'établit à 84% (contre 78% au 30 juin 2019). Le montant des charges non refacturables s'élève ainsi à 1,3 million d'euros.

Au cours du semestre écoulé, les pertes sur créances irrécouvrables et les dotations aux provisions sur créances clients se sont élevées à un total de 0,4 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 1,3%, attestant de la qualité de nos locataires.

Le traitement des revenus et créances locataires liées au Covid19 est précisé dans le paragraphe I.2.

b. Charges de structure

Au 30 juin 2020, les charges de structure sont en baisse à 2,3 millions d'euros. Ainsi, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts s'établit à 10,0%.

Elles sont détaillées ci-dessous :

CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES			
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19	<i>Var. vs 30/06/2019</i>
Honoraires comptables et juridiques	(407)	(422)	15
Honoraires divers et services bancaires	(1 100)	(1 213)	113
Charges de personnel	(443)	(489)	46
Autres charges, impôts et taxes	(393)	(448)	55
Total Charges externes, personnel et autres taxes	(2 343)	(2 572)	229

c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de 6,7% pour s'établir à 19,7 millions d'euros au 30 juin 2020.

Le résultat opérationnel s'élevant à 12,2 millions d'euros – en recul de 26% - est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 6,6 million d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 0,8 million d'euros.

d. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 4,6 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 4,9 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (produit de 0,3 million d'euros) qui comprennent essentiellement la rémunération des dépôts et des fonds engagés dans des immeubles en cours de construction.

Le coût de l'endettement financier brut est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Celui-ci est en diminution passant de 5,0 millions d'euros sur le premier semestre 2019 à 4,9 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Cette variation est essentiellement liée à des souscriptions d'emprunts à des taux attractifs.

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée dans la section 7.1 ci-après.

e. Impôts

La charge d'impôt (0,1 million d'euros) est liée essentiellement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises.

f. Résultat net

Le résultat net consolidé au 30 juin 2020 est un bénéfice de 7,5 millions d'euros dont 6,8 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,49 euro par action (contre 0,86 euro par action au 30 juin 2019).

g. Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC, évolue comme suit :

RESULTAT NET RECURRENT

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19	Var. vs 30/06/19
Résultat opérationnel courant retraité ⁽¹⁾	20 177	18 463	1 715
Coût de l'endettement financier net retraité ⁽¹⁾	(4 914)	(4 954)	40
Résultat net récurrent	15 263	13 509	1 755
Résultat net récurrent par action	1,11 €	0,97 €	- 2,11 €

Note : ⁽¹⁾ Au 30/06/20, le résultat opérationnel courant de 20,2 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (0,5 million d'euros)

5. 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 nouveau 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 357,3 millions d'euros au 30 juin 2020, en légère baisse par rapport à l'ANR au 31 décembre 2019. Cette diminution est liée principalement à la saisonnalité du dividende.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 01 janvier 2020 à l'ANR hors droits au 30 juin 2020 est le suivant :

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

<i>En milliers d'euros</i>	
ANR Hors Droits - 01/01/2020	368 864
Résultat net avant ajustements de valeur	14 050
Variation de la juste valeur des immeubles	(6 562)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	41
Intérêts minoritaires	(769)
Dividende 2019	(17 604)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(764)
Autres	52
ANR Hors Droits - 30/06/2020	357 308

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 2020 et le 30 juin 2020.

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

<i>En milliers d'euros</i>	
ANR Hors Droits - 01/01/2020	368 864
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	(9 811)
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	7 120
Autres	(9 013)
Intérêts minoritaires	148
ANR Hors Droits - 30/06/2020	357 308

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

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
ANR hors droits	357 308	368 864
ANR hors droits par action (en euros)	25,96	26,71
ANR droits inclus ⁽¹⁾	402 889	412 407
ANR droits inclus par action (en euros)	29,27	29,87

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

6. Patrimoine immobilier et expertises

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

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

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

Au 30 juin 2020, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 787,3 millions d'euros hors droits, contre 791,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 soit une baisse de 0,5%. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/20	791 003
Acquisitions ⁽¹⁾	3 788
Cessions ⁽²⁾	(920)
Reclassement	3
Effet juste valeur (résultat)	(6 562)
Solde Net au 30/06/20 ⁽³⁾	787 312

Note : ⁽¹⁾ principalement les investissements liés aux actifs d'Arçonnay, Champniers Tranche 2.

⁽²⁾ cession de Thionville.

La valorisation hors droits et droits inclus par typologie d'actifs a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)		
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Commerces	771 432	774 903
Bureaux et Activité	15 880	16 100
Sous total	787 312	791 003
Actifs destinés à être cédés	1 300	7 420
Total	788 612	798 423

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)		
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Commerces	817 923	827 911
Bureaux et Activité	16 895	17 135
Sous Total	834 818	845 046
Actifs destinés à être cédés	1 397	7 938
Total	836 215	852 984

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19	min.	max.
Commerces	7,2%	7,2%	5,8%	11,4%
Bureaux et Activité	10,7%	10,3%	8,1%	10,8%
Total	7,3%	7,2%	5,8%	11,4%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2020 et 31 décembre 2019 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance).

Au 30 juin 2020, le taux de capitalisation des actifs (rapport entre les loyers bruts annualisés et le loyer de marché des surfaces vacantes de l'immeuble et la valeur d'expertise hors droits) en exploitation moyen du portefeuille est en légère hausse à 7,3%.

7. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 380,7 millions d'euros au 30 juin 2020 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Emprunts obligataires	42 418	42 418
Emprunts auprès des établissements de crédit	334 172	337 221
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	51 723	53 799
Passifs locatifs	695	740
Intérêts courus sur emprunts	2 343	911
Instruments de couverture	2 987	3 027
Découverts bancaires	319	280
Comptes courants passifs financiers	1 796	1 694
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	1 850
Total des Dettes Financières	436 452	441 939
Trésorerie active	39 277	38 356
Instruments financiers actifs	89	88
Comptes courants actifs financiers	14 859	14 149
Total de l'Endettement Net	382 226	389 345
Dépôts de garantie	(1 500)	(1 500)
Total de l'Endettement Net retraité	380 726	387 845

Retraité des dépôts de garantie inclus dans le poste « actifs financiers non courants » figurant aux bilans du 30 juin 2020 et 31 décembre 2019, l'endettement net s'élève à 382,2 millions au 30 juin 2020 contre 389,3 millions au 31 décembre 2019.

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2020 s'élève à 430,7 millions d'euros et se compose de :

- 43,6 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 335,4 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 51,7 millions d'euros de passif locatif lié au crédit-bail (nets des avances preneurs).

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 2,3 millions d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2020 :

ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 30/06/2020

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	30/06/22	30/06/23	30/06/24	30/06/25	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 126	12 500	15 000	15 000	-	-	43 626
Emprunts bancaires	56 417	19 532	20 042	20 189	45 455	173 671	335 306
Passif locatif lié au crédit-bail	7 288	6 677	6 018	9 010	4 887	17 844	51 724
Total	64 831	38 708	41 060	44 199	50 341	191 516	430 656

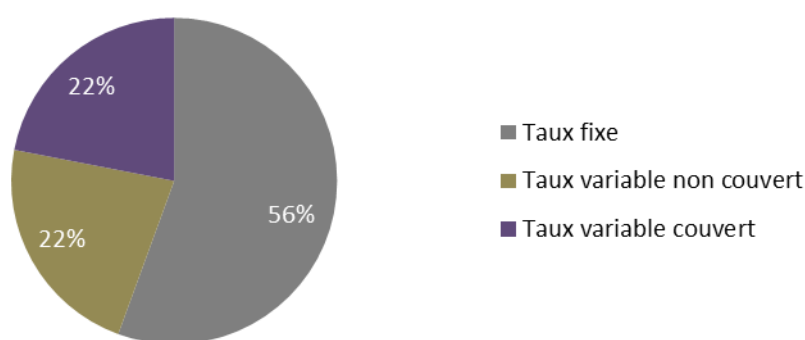
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, six emprunts, représentant un capital restant dû de 154,7 millions d'euros au 30 juin 2020, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 37,7 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65% , et le DSCR supérieur à 100%, conditions remplies au 30 juin 2020 ;
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,5 million d'euros, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60%. Cette condition est respectée par Patrimoine & Commerce au 30 juin 2020 ;
- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60%, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110% et 135%. Ces conditions sont respectées au 30 juin 2020 ;
- 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 2020 de 49,7 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 2020 ;
- 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 2020 de 23,1 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2020.

7.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2020, 239,4 millions d'euros représentant 56% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 191,3 millions d'euros à taux variable (soit 44%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 94,5 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 77%.

REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2020



7.3. 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	30/06/20	31/12/19
Endettement net retraité ⁽¹⁾	380 726	387 847
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(38 958)</i>	<i>(38 076)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(1 500)</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>2 898</i>	<i>2 938</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	377 828	384 909
Valeur des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	788 612	798 423
Ratio Loan To Value	47,9%	48,2%

Notes : ⁽¹⁾ Endettement net retraité des dépôts de garantie versés dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction et de la valorisation des instruments financiers et des crédits promoteurs

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

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

En milliers d'euros	30/06/20	31/12/19
Endettement net retraité	379 426	380 427
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(40 258)</i>	<i>(43 646)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(1 500)</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>2 898</i>	<i>2 938</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	376 528	377 489
Valeur des immeubles (hors droits)	787 312	791 003
Ratio Loan To Value	47,8%	47,7%

Note : ⁽¹⁾ Forbach au 30/06/2020

Au cours du premier semestre 2020, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a augmenté par rapport au premier semestre 2019 comme suit :

INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

	6 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	30/06/19
Résultat opérationnel courant	19 698	18 459
Coût de l'endettement financier net	(4 914)	(4 954)
Ratio ICR	4,01	3,73

8. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note I.3.83.8 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés (voir chapitre II du présent rapport).

9. Cotation et répartition du capital

9.1. 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

9.2. Capital

Le capital au 30 juin 2020 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droits de vote
Duval Participations	1 250 819	9,04%	2 423 674	10,06%
Duval Investissements et Participations	1 223 014	8,84%	2 383 437	9,90%
Alizés Invest	857 592	6,20%	1 661 730	6,90%
Groupe Duval	107 799	0,78%	195 240	0,81%
Duval Gestion	58 948	0,43%	114 222	0,47%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Marie-Dominique Duval	7 142	0,05%	7 142	0,03%
Louis-Victor Duval	3 571	0,03%	3 571	0,01%
Sous-total "Famille Eric Duval"	3 508 886	25,36%	6 789 018	28,19%
Eurepa Dev SA	238 529	1,72%	477 058	1,98%
Eurepa Dev SA (au porteur)	220 000	1,59%	220 000	0,91%
Pentagone Holding	692 289	5,00%	1 384 578	5,75%
Philippe Vergely	8 980	0,06%	17 960	0,07%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
Sous-total "Famille Vergely"	1 159 799	8,38%	2 099 598	8,72%
Bernard Robbe	33 000	0,24%	33 000	0,14%
BMR	541 966	3,92%	1 083 932	4,50%
SC Sirius	107 000	0,77%	107 000	0,44%
Sous-total "Famille Robbe"	681 966	4,93%	1 223 932	5,08%
Daytona (une partie au porteur)	892 043	6,45%	1 326 376	5,51%
Sous-total "Famille Graff"	892 043	6,45%	1 326 376	5,51%
Banque Populaire Val de France	1 324 509	9,57%	2 566 460	10,66%
Predica	2 833 899	20,48%	5 491 160	22,80%
Suravenir (au porteur)	552 607	3,99%	552 607	2,29%
Autres actionnaires et public ⁽¹⁾	2 882 801	20,83%	4 036 315	16,76%
Total	13 836 510	100,00%	24 085 466	100,00%

Note : ⁽¹⁾ Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 95 024 au 30 juin 2020.

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 2020.

10. Risques et perspectives

10.1. 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) 2020 de la société (chapitre 4 : Facteurs de risques et gestion des risques), déposé auprès de l'AMF et consultable sur le site internet de la société. En complément, sont présentés ci-après, les impacts de la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Risques liés à la crise sanitaire - Covid-19

Description :

Le début de l'année 2020 a été marqué par une crise sanitaire sans précédent liée à la Covid-19 ayant impacté le monde entier, et notamment la France. Cette crise sanitaire s'est traduite en France par d'importantes restrictions de circulation de la population, et notamment par une période de confinement généralisé du 17 mars au 11 mai 2020, au cours de laquelle les autorités ont également imposé des restrictions d'ouvertures des commerces, permettant aux seuls commerces catégorisés comme « essentiels » d'ouvrir durant la période de confinement. Les activités de Patrimoine & Commerce, 1^{ère} foncière de retail park low cost, ont fortement été impactées par cette crise sanitaire. La crise sanitaire a des effets aggravant sur certains des principaux risques préalablement identifiés par la Société.

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

Impacts :

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

Mesures d'atténuation des risques :

- Toutes les équipes et notamment celles de Groupe Duval qui assure la gestion locative et immobilière des actifs, s'assurent du respect de l'ensemble des préconisations gouvernementales nécessaires pour lutter contre la propagation de la Covid-19 et assurer la sécurité des locataires, de ses collaborateurs et des visiteurs et riverains de ses actifs.
- Accompagnement des enseignes : afin d'accompagner au mieux ses locataires, et dans l'optique de pérenniser ses relations avec les enseignes, il a été décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture, et ce également en faveur des enseignes qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.). Au 30 juin 2020, les négociations se poursuivent.
- Maîtrise des frais généraux : le Groupe a décidé d'être encore plus attentif quant aux dépenses de frais généraux et de rationaliser au maximum les charges locatives de ses actifs afin d'en faire bénéficier également ses preneurs.

Négociations avec les partenaires bancaires : Patrimoine et Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

10.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2020

Lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2020, le dividende par action proposé à 1,25 euros, en augmentation de 4,2% pour un montant global de 17,6 millions d'euros a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende qui a également été offerte aux actionnaires, a largement été plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à hauteur de 79,3% pour une distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine et Commerce.

Par décision du 22 juillet 2020, la gérance a constaté l'émission de 997 343 actions nouvelles à une valeur de 13,76 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 148 338 530 euros.

Par ailleurs, par courrier en date du 15 juillet 2020, la société Prédica, membre du Conseil de surveillance, a fait part au Président du Conseil de surveillance et à la Société du départ à la retraite de Madame Chantal du Rivau et de la désignation de Monsieur Hugues Grimaldi dans les fonctions de représentant permanent de la Société Prédica au sein du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce à compter du 1^{er} juillet 2020.

10.3. 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 2020

1. Etats consolidés de la situation financière

1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/20	31/12/19
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	787 312	791 003
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	708	740
Titres mis en équivalence		6 679	6 651
Actifs financiers non courants	3	5 258	5 213
Total des Actifs Non Courants		799 957	803 607
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	3	141	114
Clients et comptes rattachés		35 358	20 308
Autres créances et comptes de régularisation		10 177	8 842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	39 277	38 356
Total des Actifs Courants		84 953	67 620
Actifs destinés à être cédés	1	1 300	7 420
Total de l'Actif		886 210	878 647

1.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/20	31/12/19
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	5	138 365	138 365
Primes liées au capital	5	49 746	62 165
Réserve légale		1 954	1 694
Réserves consolidées		160 483	140 950
Résultat consolidé de l'exercice		6 760	25 690
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)		357 308	368 864
Intérêts minoritaires		19 704	19 852
Total des Capitaux Propres		377 012	388 716
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	369 324	371 349
Dépôts de garantie		7 186	7 115
Impôt différé passif		97	99
Autres passifs long terme	7	5 597	5 407
Total des passifs non courants		382 204	383 970
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	6	67 129	68 739
Dettes fiscales et sociales		17 229	10 522
Dettes fournisseurs		9 392	9 346
Autres dettes		33 244 ⁽¹⁾	15 504
Total des passifs courants		126 994	104 111
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	6	-	1 850
Total du Passif		886 210	878 647

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>6 mois</i> 30/06/20	<i>6 mois</i> ⁽¹⁾ 30/06/19
Revenus locatifs	23 578	22 505
Charges locatives refacturées	6 987	6 797
Charges sur immeubles	(8 329)	(8 713)
Autres produits et charges sur immeubles	(117)	34
Loyers nets	22 119	20 623
Charges externes et autres taxes	(1 901)	(2 083)
Charges de personnel	(443)	(489)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(58)	(54)
Autres produits et charges d'exploitation	(19)	462
Total Charges et Produits	(2 421)	(2 164)
Résultat Opérationnel Courant	19 698	18 459
Autres produits et charges opérationnels	(154)	(54)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	(6 562)	(2 085)
Quote part des sociétés mises en équivalence	(789)	179
Résultat Opérationnel	12 193	16 499
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	32	14
Coût de l'endettement financier brut	(4 946)	(4 968)
Coût de l'Endettement Financier Net	(4 914)	(4 954)
Autres produits et charges financiers	312	(597)
Impôts sur les résultats	(62)	(62)
Résultat Net	7 529	10 886
Intérêts minoritaires	769	(1 065)
Résultat Net (Part du Groupe)	6 760	11 951
Résultat par action	0,49 ⁽²⁾	0,86 ⁽³⁾
Résultat dilué par action	0,49	0,86
Résultat Net	7 529	10 886
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
Résultat Global	7 529	10 886
Dont : - part du groupe	6 760	11 951
- part des intérêts minoritaires	769	(1 065)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 763 960	13 852 611

Notes : ⁽¹⁾ Les comptes présentés au 30 juin 2019 ont été modifiés afin de prendre en compte le reclassement de la CVAE conformément aux comptes au 31 décembre 2019 ainsi qu'une correction sur IFRS 16

⁽²⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

⁽³⁾ Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/20	<i>6 mois</i> ⁽¹⁾ 30/06/19
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		7 529	10 886
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		789	(179)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(68)	70
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	6 562	2 085
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(41)	762
Résultat de cession		109	57
Coût de l'endettement financier net		4 914	4 954
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		62	62
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		19 856	18 697
Impôts versés		(5)	(1 302)
Incidence de la variation des crédits promoteurs		-	(1 074)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽²⁾		(8 049)	757
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		11 802	17 078
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾		(5 305)	(35 112)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽⁴⁾		6 932	2 648
Variation des prêts et créances financières consentis		(61)	70
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	3	(427)	(1 753)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		1 139	(34 147)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux minoritaires		(266)	-
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(764)	(692)
Souscriptions d'emprunts	6	1 953	36 432
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	6	(7 473)	(22 599)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	6	(1 850)	(2 283)
Remboursement lié au passif locatif	6	(65)	(121)
Intérêts financiers nets versés	6	(3 093)	(3 960)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	1.5	(251)	-
Variations des comptes courants	6	(250)	(328)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		(12 059)	6 449
Variation de Trésorerie		882	(10 620)
Trésorerie d'ouverture		38 078	28 812
Trésorerie de clôture		38 960	18 192
Variation de Trésorerie		882	(10 620)

Notes : ⁽¹⁾ Les comptes présentés au 30 juin 2019 ont été modifiés afin de prendre en compte une correction sur IFRS 16

⁽²⁾ La variation du BFR s'explique principalement par les délais de paiement accordés aux clients dans le cadre de la crise sanitaire

⁽³⁾ Inclut principalement les investissements liés aux actifs de Haute Eclairé et Champniers 2

⁽⁴⁾ Cession des actifs de Thionville, Pierrelaye, Tours et Epinal

1.5. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
Situation nette consolidée au 01/01/20	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 864	19 852	388 716
Résultat de la période	-	-	-	-	6 760	6 760	769	7 529
Affectation résultat	-	-	260	25 430	(25 690)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 419)	-	(5 185)	-	(17 604)	(614)	(18 218)
Actions propres	-	-	-	(764)	-	(764)	-	(764)
Autres variations	-	-	-	52	-	52	(303)	(251)
Situation nette consolidée au 30/06/20	138 365	49 746	1 954	160 483	6 760	357 308	19 704	377 012

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
Situation nette consolidée au 01/01/19	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861
Résultat de la période	-	-	-	-	25 690	25 690	(2 090)	23 600
Affectation résultat	-	-	91	24 059	(24 150)	-	-	-
Dividendes versés	-	(15 228)	-	(1 745)	-	(16 973)	(410)	(17 383)
Augmentation de capital par création de titres	-	-	-	(398)	-	(398)	-	(398)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(433)	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)
Autres variations	-	-	-	69	-	69	-	69
Situation nette consolidée au 31/12/19	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 864	19 852	388 716

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
Situation nette consolidée au 01/01/19	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861
Résultat de la période	-	-	-	-	11 951	11 951	(1 065)	10 886
Affectation résultat	-	-	91	24 059	(24 150)	-	-	-
Dividendes versés	-	(15 228)	-	(1 745)	-	(16 973)	(410)	(17 383)
Actions propres	-	-	-	(692)	-	(692)	-	(692)
Situation nette consolidée au 30/06/19 ⁽¹⁾	138 965	62 598	1 694	140 587	11 951	355 795	20 877	376 672

Notes : ⁽¹⁾ Les comptes présentés au 30 juin 2019 ont été modifiés afin de prendre en compte une correction sur IFRS 16

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 2019.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 7 septembre 2020, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 22 septembre 2020.

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 2020.

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

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à l'exception des normes ayant une incidence spécifique sur les comptes intermédiaires (IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique ») et l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2020 :

- Les amendements à IAS 1, IAS 8, IAS 39, IFRS 3, IFRS 7 et IFRS 9 sont sans incidence sur la période.

Compte tenu de la construction des ratios bancaires, le Groupe a jugé pertinent de modifier rétrospectivement la présentation de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) dans les comptes pour la présenter sur la ligne « Impôts sur le résultat », option de présentation en phase avec le communiqué CNC de 2010.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2020, 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) et a inclus la clause suivante sur le contexte de crise lié à l'épidémie de Covid-19 :

« L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020, a eu un impact sur les marchés financiers mondiaux. De nombreux pays ont mis en place des restrictions de voyage et de déplacement.

L'activité des marchés est touchée dans de nombreux secteurs. A la date d'évaluation, C&W considère qu'il faut accorder moins de poids aux comparables de marché antérieurs pour établir l'évaluation. En effet, les réponses apportées au COVID 19 placent C&W face à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquelles il convient de fonder l'appréciation de l'évaluation.

L'évaluation est donc rapportée sur la base d'une "incertitude matérielle d'évaluation" conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Par conséquent, il convient d'attacher un caractère moins certain - et un degré de prudence plus élevé - à l'évaluation que ce ne serait normalement le cas. Étant donné l'impact futur inconnu que le COVID-19 pourrait avoir sur le marché immobilier, C&W recommande au client de revoir fréquemment l'évaluation des biens immobiliers.

Pour éviter tout doute, l'insertion de la clause d' "incertitude matérielle d'évaluation" ci-dessus ne signifie pas que l'évaluation n'est pas fiable. Elle est utilisée pour apporter de la clarté et de la transparence aux parties, d'une manière professionnelle, sur le fait que - dans les circonstances extraordinaires actuelles - il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas autrement. »

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)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19	min.	max.
Commerces	7,2%	7,2%	5,8%	11,4%
Bureaux et Activité	10,7%	10,3%	8,1%	10,8%
Total	7,3%	7,2%	5,8%	11,4%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2020 et 31 décembre 2019 (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 2020

a. Acquisitions et livraisons du semestre

Au cours du 1er semestre 2020, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 17 avril 2020, de 7% des titres de participation de la SCI Perrières Invest pour un montant total de 251 k€, ce qui porte la détention du Groupe à 100% du capital. Cette société détient un actif à Perrières (41) ;
- la livraison d'un actif loué aux enseignes BUT et Burger King à Arçonnay (72) le 25 mai 2020 pour un total de 4,8 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 5,1 M€.

b. Cessions du 1^{er} semestre

Au cours du 1er semestre 2020, Patrimoine & Commerce a arbitré quatre actifs à des montants en ligne avec les valeurs d'expertises. Il s'agit des actifs de Pierrelaye (95), Tours (37), Epinal (88) et Thionville (57). Ces cessions représentent un montant total de 6,9 M€.

c. Crise sanitaire

Dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19, Patrimoine & Commerce a décidé d'accorder une franchise de loyer à l'ensemble des enseignes visées par les arrêtés de fermeture, ainsi qu'à celles qui ont dû fermer bien qu'étant dans la liste des commerces pouvant rester ouverts. Au 30 juin 2020, les négociations se poursuivent et les franchises accordées à ce jour représentent 2,8 millions d'euros qui, conformément aux normes IFRS, sont étalées sur la durée ferme du bail.

Fort de ses relations solides et de long terme avec ses partenaires, mais également dans un souci d'équilibre, le Groupe négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement (renonciation à la faculté de résiliation lors de la prochaine échéance triennale, renouvellement du bail, etc.).

Le niveau de créances clients dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 reflètent les négociations en cours et notamment les reports d'échéances de loyers accordés à certains preneurs. Il est à noter que des dépôts de garantie viennent couvrir ces montants dans la plupart des cas.

Parallèlement, Patrimoine & Commerce a négocié avec ses partenaires bancaires afin de reporter une partie des échéances du 2^{ème} trimestre.

Les revenus du 1^{er} semestre 2020 de Patrimoine & Commerce ont été peu affectés par la Covid-19. Le Groupe n'a pas identifié à ce stade de risque de liquidité supplémentaire.

d. Distribution du dividende 2019 de 1,25€ par action

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 17 juin 2020, a approuvé le versement d'un dividende de 1,25€ par action. L'option pour le paiement de tout ou partie de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires qui ont opté à près de 80% pour le paiement en actions.

2.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2020 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019.

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 01/01/20	791 003
Acquisitions ⁽¹⁾	3 788
Cessions ⁽²⁾	(920)
Reclassement	3
Effet juste valeur (résultat)	(6 562)
Solde Net au 30/06/20 ⁽³⁾	787 312

Notes : ⁽¹⁾ Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Haute Eclairé et Champniers 2

⁽²⁾ Correspond à la cession de l'actif de Thionville

⁽³⁾ Dont 151.407 milliers d'euros de droit d'utilisation sur immeubles de placement (contre 156.550 milliers au 31 décembre 2019)

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/19	736 965
Acquisitions	71 355
Cessions	(6 059)
Reclassement	(2)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(7 420)
Effet juste valeur (résultat)	(3 836)
Solde Net au 31/12/19	791 003

Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/20	7 420
Cessions ⁽¹⁾	(6 120)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-
Solde Net au 30/06/20	1 300

Notes : ⁽¹⁾ Correspond aux actifs de Pierrelaye, Tours et Epinal

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/19	2 500
Cessions	(2 500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	7 420
Solde Net au 31/12/19	7 420

3.2. Note 2 : Autres immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Autres		Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
	Droit d'utilisation	immobilisations corporelles				
Solde au 01/01/20	1 066	210	11	(364)	(183)	740
Augmentations	11	18	-	-	-	29
Reclassement	-	(3)	-	-	-	(3)
Diminutions	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	(57)	(1)	(58)
Solde Net au 30/06/20	1 077	225	11	(421)	(184)	708

<i>En milliers d'euros</i>	Autres		Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
	Droit d'utilisation	immobilisations corporelles				
Solde au 01/01/19	938	185	13	(259)	(177)	700
Augmentations	128	25	1	-	-	154
Reclassement	-	-	-	-	2	2
Diminutions	-	-	(3)	-	-	(3)
Amortissements	-	-	-	(105)	(8)	(113)
Solde Net au 31/12/19	1 066	210	11	(364)	(183)	740

3.3. Note 3 : Actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des sociétés mises en équivalence	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Augmentations	57	464	-	-	-	521
Variation des actions propres	5	-	-	-	-	5
Diminutions	-	(36)	-	-	-	(36)
Autres variations non cash	-	262	(702)	21	-	(419)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	1	1
Solde au 30/06/20	1 679	14 813	(11 228)	46	89	5 399

<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
Augmentations	8	2 119	-	-	-	2 127
Variation des actions propres	(50)	-	-	-	-	(50)
Reclassement	-	-	-	-	(72)	(72)
Autres variations non cash	-	-	(1 247)	(9)	-	(1 256)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	(10)	(10)
Solde au 31/12/19	1 617	14 123	(10 526)	25	88	5 327

3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Disponibilités	39 277	38 356
Trésorerie et équivalents (actifs)	39 277	38 356
Concours bancaires courants	(317)	(278)
Total (net actif / passif)	38 960	38 078

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 31/12/18	13 896 510	10,00	138 965	77 826	216 791
Distribution de dividendes	-	-	-	(15 228)	(15 228)
Solde au 30/06/19	13 896 510	10,00	138 965	62 598	201 563
Distribution de dividendes	-	-	-	(15 228)	(15 228)
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 04/12/2019	(60 000)	-	(600)	(433)	(1 033)
Solde au 31/12/19	13 836 510	10,00	138 365	62 165	185 302
Distribution de dividendes	-	-	-	(12 419)	(12 419)
Solde au 30/06/20	13 836 510	10,00	138 365	49 746	172 883

3.6. Note 6 : Emprunts et dettes financières

Emprunts et dettes financières (courant et non courant)

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>								
Solde au 01/01/20	42 754	337 797	53 798	740	278	1 695	3 026	440 088
Variations "Cash"								
Augmentations	-	1 953 ⁽¹⁾	-	-	39	-	-	1 992
Diminutions	-	(5 396) ⁽²⁾	(2 077) ⁽²⁾	(65)	-	(250)	-	(7 788)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"								
Augmentations	1 127	1 258	-	21	-	352	-	2 758
Diminutions	(336)	(221)	-	-	-	-	-	(557)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(40) ⁽³⁾	(40)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/20	43 545	335 391	51 721	696	317	1 797	2 986	436 453

Notes : ⁽¹⁾ Correspond au nouveau financement sur l'actif de Lempdes ainsi qu'à des débloccages complémentaires sur Haute Eclairé
⁽²⁾ Correspond à l'amortissement de la dette et du passif locatif lié au crédit-bail
⁽³⁾ La variation de juste valeur des instruments financiers se traduit par un gain de 41 milliers d'euros, enregistrée au résultat (dont 1 millier d'euros sont liés à des instruments financiers présentés en actifs financiers)

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>									
Solde au 01/01/19	60 158	264 556	1 074	46 222	711	77	1 646	3 082	377 526
Variations "Cash"									
Augmentations	-	75 101	-	-	-	201	-	-	75 302
Diminutions	115	(29 916)	(1 074)	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 466)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	-	278	-	21 339	150	-	370	-	22 137
Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	1 987	-	(1 323)	-	-	-	-	664
Reclassement courant / non courant	(17 500)	25 791	-	(8 291)	-	-	-	(72)	(72)
Solde au 31/12/19	42 754	337 797	-	53 798	740	278	1 695	3 026	440 088

Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/20	1 850
Augmentations	-
Diminutions ⁽¹⁾	(1 850)
Solde net au 30/06/20	-

Notes : ⁽¹⁾ Correspond aux remboursements suite aux cessions des actifs de Pierrelaye et Epinal

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/19	2 514
Augmentations	-
Diminutions	(2 514)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 850
Solde net au 31/12/19	1 850

Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 94,5 millions d'euros au 30 juin 2020. La juste valeur de ces instruments financiers s'élève à 3 millions d'euros. 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 2019 et le 30 juin 2020 se traduit par un gain de 41 milliers d'euros, enregistré au compte de résultat.

Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	32	14
- Intérêts sur opérations de financement	(4 987)	(5 008)
- Intérêts en comptes courants	41	40
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(4 946)	(4 968)
Total Endettement Financier Net	(4 914)	(4 954)
Intérêts courus	(1 821)	(994)
Total Intérêts Financiers Nets versés	(3 093)	(3 960)

3.7. Note 7 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/20	31/12/19
Provisions pour retraites	72	72
Autres provisions	5 465	5 214
Exit tax (part > 1 an)	60	121
Total	5 597	5 407

3.8. Note 8 : Loyers nets

	6 mois 30/06/20	6 mois 30/06/19
<i>En milliers d'euros</i>		
Loyers bruts	23 517	22 441
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	61	64
Revenus locatifs	23 578	22 505
Charges locatives	(517)	(1 226)
Assurances	(226)	(203)
Entretien	(822)	(753)
Honoraires de gestion locative	(1 179)	(1 155)
Impôts et taxes	(5 585)	(5 376)
Charges sur immeubles	(8 329)	(8 713)
Refacturations de taxes et charges locatives	6 987	6 797
Autres produits et charges sur immeubles ⁽¹⁾	(117)	34
Loyers nets	22 119	20 623

Notes : ⁽¹⁾ 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 (DIP - principal actionnaire de Patrimoine & Commerce) et de sa filiale Alizés Invest,
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- associé et gérant de Groupe Duval,
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant de Duval Développement, promoteur des opérations de Salon-de-Provence, Champniers Tranche 2, Champniers Tranche 3 et Poitiers Invest Commerce 4.

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 leur actif, les sociétés Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 7,2 milliers d'euros sur le premier semestre 2020.

b. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2020, 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 0,22 million d'euros (contre 0,20 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2019) ;
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,04 million d'euros (contre 0,03 million sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2019)
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,08 million d'euros (contre 0,08 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2019) ;

- 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 1,18 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,16 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2019). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail ;
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100% par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4% HT du montant du revenu locatif HT, soit 0,78 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,78 million d'euros sur la période comparable allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2019).

c. Rémunération statutaire de la gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée à hauteur de 0,1 million d'euros au titre de sa rémunération fixe pour le semestre.

3.10. Note 10 : Evénements postérieurs à la clôture

Lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2020, le dividende par action proposé à 1,25 euro, pour un montant global de 17,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions de tout ou partie du dividende qui a également été offerte aux actionnaires, a largement été plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à près de 80% pour une distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine & Commerce.

Par décision du 22 juillet 2020, la gérance a constaté l'émission de 997 343 actions nouvelles à une valeur de 13,76 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende et décotée de 10%).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 148 338 530 euros.

Par ailleurs, par courrier en date du 15 juillet 2020, la société Prédica, membre du Conseil de surveillance, a fait part au Président du Conseil de surveillance et à la société du départ à la retraite de Madame Chantal du Rivau et de la désignation de Monsieur Hugues Grimaldi dans les fonctions de représentant permanent de la société Prédica au sein du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce à compter du 1^{er} juillet 2020.

III. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

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

Eric Duval

Gérant

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

Patrimoine et Commerce

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

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 1er janvier 2020 au 30 juin 2020, 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 le 7 septembre 2020, sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. 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'anomalies significatives 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 établi le 7 septembre 2020 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 22 septembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Associée

A4 Partners

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni

Associé