

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2026*Paris, le 23 juillet 2026*

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 22 juillet 2026, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2026, arrêtés par la Gérance ⁽¹⁾.

- **Loyers bruts de 30,3 M€**
- **Valorisation des immeubles de 930 M€**
- **Ratio LTV à 42,8%**

Données financières clés :

Chiffres clés	30/06/26 6 mois	30/06/25 6 mois	Var. %
Loyers bruts	30,3 M€	28,7 M€	+5,6%
Résultat net récurrent part du Groupe ⁽²⁾	16,2 M€	16,3 M€	(0,3%)
Résultat net part du Groupe	10,6 M€	12,1 M€	(12,0%)

Indicateurs Alternatifs de Performance	30/06/26	31/12/25	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽³⁾	930,0 M€	909,4 M€	n.a
Taux de capitalisation ⁽⁴⁾	7,5%	7,5%	n.a
Ratio LTV ⁽⁵⁾	42,8%	42,7%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	29,9 €	30,1 €	(4,8%)
Actif net réévalué (hors droits)	485,8 M€	498,0 M€	(2,5%)

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les résultats du premier semestre 2026 confirment la robustesse du modèle économique de Patrimoine & Commerce et la qualité de ses actifs. Dans un contexte de marché qui demeure exigeant, Patrimoine & Commerce continue d'afficher une performance solide, soutenue par la récurrence de ses revenus et une gestion disciplinée de ses activités. Fort de fondamentaux solides et d'une structure financière maîtrisée, Patrimoine & Commerce poursuit l'exécution de sa stratégie avec confiance, dans une perspective de création de valeur durable à long terme.* »

Performance opérationnelle

Sur le 1^{er} semestre 2026, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative dynamique avec la signature de 49 baux (dont 21 renouvellements) permettant une amélioration du taux d'occupation financier à 95,6% ⁽⁶⁾. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes atteint 99% sur le 1^{er} semestre 2026.

Performance financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2026, Patrimoine & Commerce a continué de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2026 se sont établis à 30,3 M€ contre 28,7 M€ au 30 juin 2025 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/26	30/06/25	Var. %
Périmètre constant	28,3	28,3	0,0%
Acquisitions	0,7	-	n/a
Variation de périmètre ⁽⁷⁾	1,3	-	n/a
Actifs cédés	0,1	0,4	n/a
Total loyers bruts	30,3	28,7	+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 passage des loyers bruts aux loyers nets reste stable entre les deux exercices (91% des loyers bruts sur les deux semestres), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés (qui représentent environ 0,6% des quittancements semestriels) :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/26	30/06/25	Var. %
Loyers bruts	30,3	28,7	+5,6%
Droits d'entrée	0,0	(0,0)	n.a.
Revenus locatifs	30,3	28,7	+5,6%
Charges locatives non refacturables	(2,7)	(2,2)	+19,2%
Autres charges sur immeubles	(0,2)	(0,4)	n.a.
Loyers nets	27,5	26,1	+5,3%

Les charges de structure s'établissent à 4,2 M€. Ainsi, le résultat opérationnel courant s'établit à 23,3 M€ au 30 juin 2026.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 8,1 M€ au 30 juin 2026. La Société est faiblement exposée au risque de taux, avec 84% de sa dette à taux fixe ou variable couvert, et le taux d'intérêt moyen sur la période est de 3,13% (vs. 2,87% sur le 1^{er} semestre 2025).

Le résultat net récurrent, calculé en part du Groupe, s'établit à 16,2 M€ au 30 juin 2026, stable par rapport à l'exercice précédent :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/26	30/06/25	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	23,1	22,6	2,4%
Coût de l'endettement financier net retraité	(6,9)	(6,3)	9,4%
Impôts courants	(0,0)	(0,0)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽²⁾	16,2	16,3	(0,3%)
Résultat net récurrent dilué par action	1,00	1,02	(2,5%)

La campagne d'évaluation des immeubles de placement fait ressortir une variation de juste valeur de -4,5 M€ dans les comptes au 30 juin 2026.

En tenant compte des autres produits et charges non récurrents (-1,1 M€) et de la variation de juste valeur des instruments de couverture (+0,1M€), le résultat net en part du Groupe s'établit à 10,6 M€ au 30 juin 2026 (soit 10,5M€ en intégrant les intérêts minoritaires).

Ratio LTV stable, ANR par action à 29,9 €

L'endettement net consolidé part du Groupe, de 376,3 M€ au 30 juin 2026, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value part du Groupe de 42,8%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	30/06/26	31/12/25
Endettement net	376,3	385,5
(-) passifs locatifs liés aux locations simples	(4,5)	(4,6)
(-) instruments de couverture	0,5	0,4
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	372,3	381,3
Valeur des immeubles (hors droits)	869,8	893,9
Ratio Loan To Value part du Groupe	42,8%	42,7%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 29,87 € (485,8 M€), en diminution de -4,8% par rapport au 31 décembre 2025. Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 508,4 M€ (soit 31,3 €/action), en diminution de -0,4 % par rapport au 31 décembre 2025.

En millions d'euros	30/06/26	31/12/25
ANR hors droits d'enregistrement	485,8	498,0
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	29,87	31,39
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	16 260 844	15 894 885

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2026, la valeur d'expertise totale du patrimoine (hors droits et y compris actifs consolidés par mise en équivalence et actifs destinés à être cédés) s'établit à 930,0 M€, les principales variations par rapport au 31 décembre 2025 sont détaillées ci-dessous. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,5%.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/26	909,4
Investissements	2,0
Cessions	(4,2)
Variation de périmètre ⁽⁷⁾	27,2
Effet juste valeur (résultat)	(4,5)
Solde Net au 30/06/26	930,0

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'acquisitions sur de nouveaux actifs immobiliers, les investissements de la période portent sur ses actifs en exploitation.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec la cession d'un ensemble immobilier à Hénin-Beaumont (59) ainsi qu'un actif commercial à Piennes (54), pour un montant total de 4,2 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

Approbation du dividende de 1,40€ par action

L'Assemblée Générale du 11 juin 2026 a approuvé la distribution d'un dividende de 1,40 euro par action, soit un montant global de 22,6 M€. Cela représente un rendement sur ANR (avant distribution de dividende) de 4,7%, et un rendement sur cours de bourse de 5,2% (au 21 juillet 2026).

Agenda

8 octobre 2026 Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2026

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 560 000 m². Ces actifs sont situés pour l'essentiel dans des retail parks à proximité de villes moyennes sur l'ensemble du territoire français.

Patrimoine & Commerce dispose d'un important deal-flow identifié qui lui permettra d'alimenter sa croissance en actifs de développement et en actifs d'exploitation.

Notes :

¹ Les comptes semestriels ont été arrêtés par la gérance. À la date de publication de ce communiqué, les procédures d'examen limité par les commissaires aux comptes sont en cours de finalisation.

² Le résultat net récurrent 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€)

³ Incl. Studio Prod à sa quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés

⁴ Calculé comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés

⁵ Retraité des instruments de couverture

⁶ Hors vacance stratégique

⁷ L'actif de Cherbourg est maintenant consolidé en intégration globale

Patrimoine & Commerce est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code Mnémono : PAT

Pour plus d'informations : www.patrimoine-commerce.com

Pour toute information, contacter :

PATRIMOINE & COMMERCE

Gérant

Eric DUVAL

contact@patrimoine-commerce.com

Relations investisseurs et journalistes

ACTUS finance et communication

Tél. : +33 (0)7 88 09 17 29

edovergne@actus.fr