

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*1<sup>er</sup> janvier – 30 juin 2021*

# Sommaire

<b>I.</b>	<b>RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE</b>	<b>3</b>
1.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	3
2.	PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE	3
3.	ACTIVITE IMMOBILIERE DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2021	6
3.1.	Activité patrimoniale	6
3.2.	Activité locative	6
4.	PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	7
4.1.	Bilan simplifié	7
4.2.	Compte de résultat simplifié	7
4.3.	Commentaires sur les résultats consolidés	8
5.	ACTIF NET REEVALUE	10
6.	PATRIMOINE IMMOBILIER ET EXPERTISES	12
7.	ENDETTEMENT FINANCIER	13
7.1.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net	13
7.2.	Couverture du risque de taux	14
7.3.	Ratios financiers d'endettement	15
8.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	16
9.	COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	16
9.1.	Cotation	16
9.2.	Capital	17
10.	RISQUES ET PERSPECTIVES	17
10.1.	Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois	17
10.2.	Evènements postérieurs au 30 juin 2021	18
10.3.	Perspectives	19
<b>II.</b>	<b>INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2021</b>	<b>20</b>
1.	ETATS CONSOLIDES DE LA SITUATION FINANCIERE	20
1.1.	Bilan Actif	20
1.2.	Bilan Passif	20
1.3.	Etat du résultat global	21
1.4.	Tableau des flux de trésorerie	22
1.5.	Tableau de variation des capitaux propres	23
2.	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE	24
2.1.	Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	24
2.2.	Evènements significatifs au 30 juin 2021	26
2.3.	Périmètre de consolidation	27
3.	NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	28
3.1.	Note 1 : Immeubles de placement	28
3.2.	Note 2 : Autres immobilisations	29
3.3.	Note 3 : Actifs financiers	29
3.4.	Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	29
3.5.	Note 5 : Capital et primes liées au capital	30
3.6.	Note 6 : Emprunts et dettes financières	30
3.7.	Note 7 : Autres passifs long terme	31
3.8.	Note 8 : Loyers nets	32
3.9.	Note 9 : Transaction avec des parties liées	32
3.10.	Note 10 : Evènements postérieurs à la clôture	33
<b>III.</b>	<b>ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT</b>	<b>34</b>
<b>IV.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE</b>	<b>35</b>
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 2021 en cours ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## 2. Principaux évènements survenus au cours du semestre

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

Le 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été marqué par la crise sanitaire de la Covid-19 et les mesures imposées par les pouvoirs publics pour limiter la propagation l'épidémie.

Le premier trimestre de l'année 2021 a été ponctué par l'instauration de couvre-feux et des fermetures administratives de commerces dits « non-essentiels ». Les fermetures de centres commerciaux supérieurs à 20 000 m<sup>2</sup> à partir du 1<sup>er</sup> février 2021 représentent 7% du flux locatif de la foncière. Les fermetures qui ont débuté le 20 mars 2021 dans les départements les plus affectés représentent près de 20% du flux locatif.

Au deuxième trimestre, les locataires de Patrimoine & Commerce ont été lourdement impactés par les fermetures administratives sur l'ensemble de la France métropolitaine entre le 4 avril 2021 et le 19 mai 2021. Près de 70% du flux locatif du portefeuille a été affecté par ces mesures qui sont venues s'ajouter aux couvre-feux.

Entre le 19 mai et 9 juin 2021, l'ensemble des commerces a rouvert au public dans le respect des jauges sanitaires et des couvre-feux. Au 30 juin 2021, l'ensemble des limitations a été levé. Les réouvertures ont été accompagnées d'une forte reprise du trafic dans les commerces.

Ces périodes de fermetures ont eu pour effet un ralentissement de l'encaissement des loyers. Néanmoins, à ce jour, le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> semestre 2021 atteint près de 87%.

Patrimoine & Commerce est en contact permanent avec ses locataires-enseignes afin de les accompagner et de les soutenir dans cette crise. En effet, la foncière a accordé près de 5,4 M€ de franchises à ses locataires en lien avec les fermetures administratives de l'année 2020. Dans un souci d'équilibre, la Société a négocié des contreparties telles que la renonciation à une triennale ou le renouvellement du bail. Ces négociations sont en cours de finalisation à ce jour.

En parallèle, Patrimoine & Commerce a connu une forte activité locative sur les 12 derniers mois avec 59 baux signés (renouvellements et nouveaux baux), ce qui confirme l'attractivité et la résilience du format de Retail park.

### b. Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 5 janvier 2021, d'un immeuble à Echirolles (38) dans le but de le réhabiliter et de créer deux cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 3 700 m<sup>2</sup>. La livraison a été réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2021.
- l'acquisition, le 6 janvier 2021, d'un terrain à Annemasse (74) dans le but d'y développer un retail park de quatre cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 776 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue fin septembre 2021.

- l'acquisition, le 10 février 2021, d'un terrain à Limoges (87) dans le but d'y construire une cellule commerciale pour une superficie totale d'environ 1 150 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue fin juillet 2021.
- L'acquisition, le 23 juin 2021, de 100% des titres de la SCI Rommax 38 pour un montant de 0,2 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 9,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### **c. Cessions du 1er semestre**

Au cours du 1er semestre 2021, Patrimoine & Commerce a arbitré trois actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit de bureau au Creusot (71), d'une cellule à Saint-Gaudens (31) et d'un actif au Pont-de-Beauvoisin (38). Ces cessions représentent un montant total de 1,1 M€.

### **d. Composition de la gouvernance**

L'Assemblée Générale réunie le 17 juin 2021 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 2021, 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 Hugues Grimaldi,
- Emmanuel Chabas,
- Pierre-André Périssol,
- Aurélie Tristant,
- La société Banque Populaire Val de France, représentée par Luc Carpentier
- Axel Bernia

### **e. Distribution du dividende 2020**

Lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2021, le dividende par action proposé à 1,25 euro, comme l'année précédente et pour un montant global de 18,9 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires, ils ont opté à hauteur de 34 % pour une distribution en action.

Par décision du 26 juillet 2021, la gérance a constaté l'émission de 369 222 actions nouvelles à une valeur de 17,32 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<sup>er</sup> semestre 2021

#### 3.1. Activité patrimoniale

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine et Commerce a acquis et livré les actifs suivants :

- Un immeuble situé au sein d'une friche industrielle à Echirolles (38), acquis le 5 janvier 2021, dans le but de le réhabiliter et de créer deux cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 3 700 m<sup>2</sup> et environ 90 places de parking.  
Ces cellules ont été louées à l'enseigne nationale La Foir'fouille dans le cadre de baux commerciaux.  
La livraison de l'opération a été réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2021.
- Un terrain à Annemasse (74), acquis le 6 janvier 2021, dans le but d'y développer un retail park de quatre cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 776 m<sup>2</sup>.  
Trois baux commerciaux en état futur d'achèvement ont d'ores et déjà été signés pour accueillir les enseignes Paul, LDLC et la Macif. La dernière cellule est en cours de commercialisation.  
La livraison de l'opération est prévue fin septembre 2021.
- Un terrain à Limoges (87), acquis le 10 février 2021, dans le but d'y construire une cellule commerciale pour une superficie totale d'environ 1 150 m<sup>2</sup>.  
Cette cellule est d'ores et déjà louée à l'enseigne Action via un bail commercial.  
La livraison est prévue sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021.
- 100% des titres de la SCI Rommax 38, acquis le 23 juin 2021 pour un montant de 0,2M€. Cette société détient un actif situé à Echirolles (38) qui fera l'objet de travaux et sera loué à l'enseigne Yesss Electrique dans le cadre d'un bail de longue durée.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine et Commerce a cédé trois actifs non stratégiques à des montants proches des valeurs d'expertises :

- Trois bureaux vacants au Creusot (71), cédés le 30 janvier 2021 ;
- Une cellule commerciale vacante à Saint-Gaudens (31), cédée le 2 février 2021 ;
- Une cellule commerciale vacante au Pont-de-Beauvoisin (38), cédée le 16 mars 2021.

Le montant total de ces cessions s'élève 1,1 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 3,1%.

Au 30 juin 2021, 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>	30/06/21	31/12/20
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	789 685	780 791
Stocks	-	-
Impôts différés actifs et passifs	(14)	(14)
Endettement net retraité <sup>(2)</sup>	(372 365)	(370 748)
Autres (net) <sup>(3)</sup>	(24 913)	(10 775)
Minoritaires	(15 520)	(17 702)
<b>Capitaux Propres</b>	<b>392 394</b>	<b>399 254</b>
dont Part du Groupe	376 874	381 552

Notes : <sup>(1)</sup> Immeubles de placement évalués à leur juste valeur

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

<sup>(3)</sup> Ce poste comprend le dividende 2020 de 18,9 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 17 juin 2021

Les capitaux propres intègrent le versement du dividende 2020 de 18,9 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<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021.

#### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20	Var. vs 30/06/20
Revenus locatifs	21 788	23 578	(1 790)
Charges nettes sur immeubles	(1 984)	(1 459)	(525)
<b>Loyers nets</b>	<b>19 804</b>	<b>22 119</b>	<b>(2 315)</b>
Charges d'exploitation	(2 165)	(2 421)	256
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>17 639</b>	<b>19 698</b>	<b>(2 059)</b>
Autres produits et charges opérationnels	(89)	(154)	65
Variation de juste valeur des immeubles	847	(6 562)	7 409
Résultat des sociétés mises en équivalence	306	(789)	1 095
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>18 703</b>	<b>12 193</b>	<b>6 510</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(3 940)	(4 602)	662
Impôts sur les résultats	(125)	(62)	(63)
<b>Résultat net</b>	<b>14 638</b>	<b>7 529</b>	<b>7 109</b>
dont Part du Groupe	14 421	6 760	7 661

Note : <sup>(1)</sup> 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 refacturées aux locataires, ainsi que les dépréciations, reprises et pertes sur les créances des locataires.

#### LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20	Var. vs 30/06/20
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	21 685	23 517	(1 832)
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	103	61	42
<b>Revenus locatifs</b>	<b>21 788</b>	<b>23 578</b>	<b>(1 790)</b>
Charges locatives non refacturables	(1 610)	(1 342)	(268)
Autres charges sur immeubles	(374)	(117)	(257)
<b>Loyers nets</b>	<b>19 804</b>	<b>22 119</b>	<b>(2 315)</b>

Note : <sup>(1)</sup> y compris garanties locatives

Les loyers bruts sont en diminution de -7.8% (ou -1,8 millions d'euro) entre le premier semestre 2021 et le premier semestre 2020. L'évolution se détaille ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
<b>30/06/2020 - 6 mois</b>	<b>23 517</b>	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	(85)	na
Impact des cessions d'actifs	(108)	na
Impact des restructurations	(896)	na
Impact à périmètre constant d'actifs	(665)	-2,9%
Impact des franchises Covid-19 à périmètre constant d'actifs	(77)	na
<b>30/06/2021 - 6 mois</b>	<b>21 685</b>	

La diminution des loyers bruts s'explique essentiellement par les cessions de l'année 2020, la baisse des loyers à périmètre constant (liée principalement aux renégociations) et la restructuration des actifs de Ville-du-Bois et de la Martinique.

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 2021, le taux de refacturation moyen s'établit à 82% (contre 84% au 30 juin 2020). Le montant des charges non refacturables s'élève ainsi à 1,6 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 0,3 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 1,1%, attestant de la qualité de nos locataires.

#### b. Charges de structure

Au 30 juin 2021, les charges de structure sont en hausse à 2,5 millions d'euros. Ainsi, le taux de charges de structure par rapport aux loyers bruts s'établit à 11,6%.



Elles sont détaillées ci-dessous :

#### **CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES**

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20	Var. vs 30/06/2019
Honoraires comptables et juridiques	(389)	(407)	18
Honoraires divers et services bancaires	(1 196)	(1 100)	(96)
Charges de personnel	(442)	(443)	1
Autres charges, impôts et taxes	(484)	(393)	(91)
<b>Total Charges externes, personnel et autres taxes</b>	<b>(2 511)</b>	<b>(2 343)</b>	<b>(168)</b>

#### **c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel courant diminue de 10,4% pour s'établir à 17,6 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le résultat opérationnel s'élevant à 18,7 millions d'euros – en progression de 53% - est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact positif de 0,8 million d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact positif de 0,3 million d'euros.

#### **d. Résultat financier**

Le résultat financier (charge de 3,9 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 4,7 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (produit de 0,8 million d'euros) qui comprennent essentiellement aux produits de juste valeur sur les instruments financiers contractés par le Groupe.

Le coût de l'endettement financier brut est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Celui-ci est en diminution passant de 4,9 millions d'euros sur le premier semestre 2020 à 4,7 millions d'euros au cours du semestre écoulé. Cette variation est essentiellement liée à des souscriptions d'emprunts à des taux attractifs et à la baisse du CRD.

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 2021 est un bénéfice de 14,6 millions d'euros dont 14,4 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,98 euro par action (contre 0,49 euro par action au 30 juin 2020).

## g. Résultat net récurrent

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

<b>RESULTAT NET RECURRENT</b>	6 mois	6 mois	Var. vs
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	30/06/20	30/06/20
Résultat opérationnel courant retraité <sup>(1)</sup>	17 573	20 177	(2 604)
Coût de l'endettement financier net retraité <sup>(1)</sup>	(4 692)	(4 914)	222
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>12 881</b>	<b>15 263</b>	<b>(2 382)</b>
Résultat net récurrent par action	0,88 €	1,10 €	- 0,22 €

Note : <sup>(1)</sup> Au 30/06/21, le résultat opérationnel courant de 17,6 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,1 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, de l'actif en restructuration de Ville-du-Bois 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 376,9 millions d'euros au 30 juin 2021, en légère baisse par rapport à l'ANR au 31 décembre 2020. Cette diminution est liée principalement à la saisonnalité du dividende partiellement compensée par le résultat de la période.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 01 janvier 2021 à l'ANR hors droits au 30 juin 2021 est le suivant :

<b>EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE PAR LES FLUX</b>	
<i>En milliers d'euros</i>	
<b>ANR Hors Droits - 01/01/2021</b>	<b>381 552</b>
Résultat net avant ajustements de valeur	13 240
Variation de la juste valeur des immeubles	847
Variation de la juste valeur des instruments financiers	551
Intérêts minoritaires	(217)
Dividende 2020	(18 873)
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(583)
Autres	357
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2021</b>	<b>376 874</b>

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<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2021.

**EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE BILANCIELLE***En milliers d'euros*

<b>ANR Hors Droits - 01/01/2021</b>	<b>381 552</b>
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	13 335
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	(117)
Dividende 2020	(18 873)
Autres	(1 205)
Intérêts minoritaires	2 182
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2021</b>	<b>376 874</b>

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>	30/06/21	31/12/20
ANR hors droits d'enregistrement	376 874	381 552
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	25,69	25,94
ANR droits inclus <sup>(1)</sup>	423 076	428 589
ANR droits inclus par action (en euros)	28,84	29,14

Note : <sup>(1)</sup> 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 2021, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé dans les comptes consolidés pour un total de 789,7 millions d'euros hors droits d'enregistrement, contre 780,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit une hausse de 1,1%. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/21</b>	<b>780 791</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	12 965
Cessions <sup>(2)</sup>	(268)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(3)</sup>	(5 365)
Variation de périmètre <sup>(4)</sup>	715
Effet juste valeur (résultat)	847
<b>Solde Net au 30/06/21</b>	<b>789 685</b>

Note : (1) principalement les investissements liés aux actifs de Comboire, Annemasse, Wittenheim et Limoges le Vigen  
(2) cession de bureau au Creusot  
(3) reclassement de l'actif de Perpignan  
(4) Acquisition de la SCI Rommax 38.

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 D'ENREGISTREMENT)**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Commerces	780 355	771 151
Bureaux et Activité	9 330	9 640
<b>Sous total</b>	<b>789 685</b>	<b>780 791</b>
Actifs destinés à être cédés	11 081	6 641
<b>Total</b>	<b>800 766</b>	<b>787 432</b>

### **VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS D'ENREGISTREMENT INCLUS)**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Commerces	826 661	817 548
Bureaux et Activité	9 897	10 218
<b>Sous Total</b>	<b>836 558</b>	<b>827 766</b>
Actifs destinés à être cédés	11 845	7 095
<b>Total</b>	<b>848 403</b>	<b>834 861</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20	min.	max.
Commerces	7,1%	7,2%	5,8%	11,7%
Bureaux et Activité	7,7%	7,9%	7,7%	10,0%
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>11,7%</b>

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2021 et 31 décembre 2020 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance).

Au 30 juin 2021, 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 7,2%.

## 7. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 371,7 millions d'euros au 30 juin 2021 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

#### ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Emprunts obligataires	42 418	42 418
Emprunts auprès des établissements de crédit	353 816	354 719
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	44 295	47 312
Passifs locatifs liés aux locations simples	619	673
Intérêts courus sur emprunts	2 210	1 486
Instruments de couverture	1 922	2 473
Découverts bancaires	38	231
Comptes courants passifs financiers	4 212	4 235
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 608	532
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>451 138</b>	<b>454 079</b>
Trésorerie active	62 106	66 321
Instruments financiers actifs	88	88
Comptes courants actifs financiers	16 579	15 422
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>372 365</b>	<b>372 248</b>
Dépôts de garantie	-	(1 500)
<b>Total de l'Endettement Net retraité</b>	<b>372 365</b>	<b>370 748</b>

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2021 s'élève à 440,5 millions d'euros et se compose de :

- 42,4 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- 353,8 millions d'euros d'emprunts bancaires ; et
- 44,3 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 2,2 millions d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2021 :

**ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 30/06/2021**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/22	30/06/23	30/06/24	30/06/25	30/06/26	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	13 542	15 000	15 000	-	-	-	43 542
Emprunts bancaires	24 310	23 249	53 856	48 045	57 224	148 218	354 902
Passif locatif lié au crédit-bail	6 606	6 324	8 952	4 647	4 812	12 954	44 295
<b>Total</b>	<b>44 458</b>	<b>44 573</b>	<b>77 809</b>	<b>52 692</b>	<b>62 036</b>	<b>161 172</b>	<b>442 739</b>

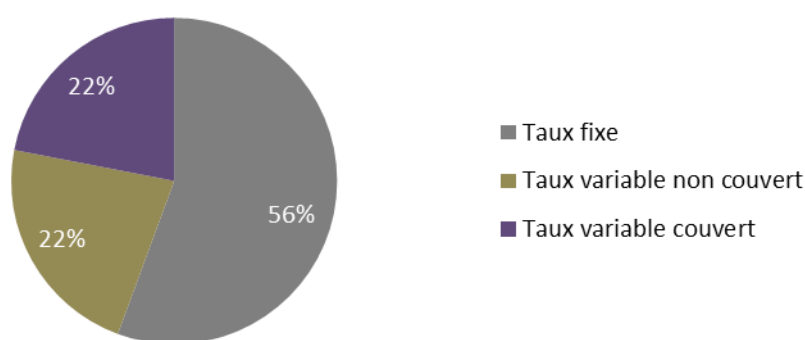
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, six emprunts, représentant un capital restant dû de 132,4 millions d'euros au 30 juin 2021, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 32,8 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65%, et le DSCR supérieur à 110%, conditions remplies au 30 juin 2021 ;
- 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 2021 ;
- 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 2021 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 2021 ;
- 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 2021 de 22,2 millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 30 juin 2021.

## 7.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2021, 239,4 millions d'euros représentant 56% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 191,0 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 78%.

## REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2021



### 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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Endettement net retraité	371 743	370 749
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(62 069)</i>	<i>(66 090)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>-</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>1 834</i>	<i>2 385</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>369 909</b>	<b>368 364</b>
Valeur des immeubles (hors droits) <sup>(1)</sup>	800 766	787 432
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>46,2%</b>	<b>46,8%</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés

#### LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES <sup>(1)</sup>

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Endettement net retraité	360 662	364 108
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(71 542)</i>	<i>(72 199)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>-</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>1 834</i>	<i>2 385</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>358 828</b>	<b>361 723</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	789 685	780 791
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>45,4%</b>	<b>46,3%</b>

Note : <sup>(1)</sup> CPAM Guadeloupe et Perpignan au 30/06/2021

Au cours du premier semestre 2021, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a diminué par rapport au premier semestre 2020 comme suit :

## INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

	6 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	30/06/20
Résultat opérationnel courant	17 639	19 698
Coût de l'endettement financier net	(4 692)	(4 914)
<b>Ratio ICR</b>	<b>3,76</b>	<b>4,01</b>

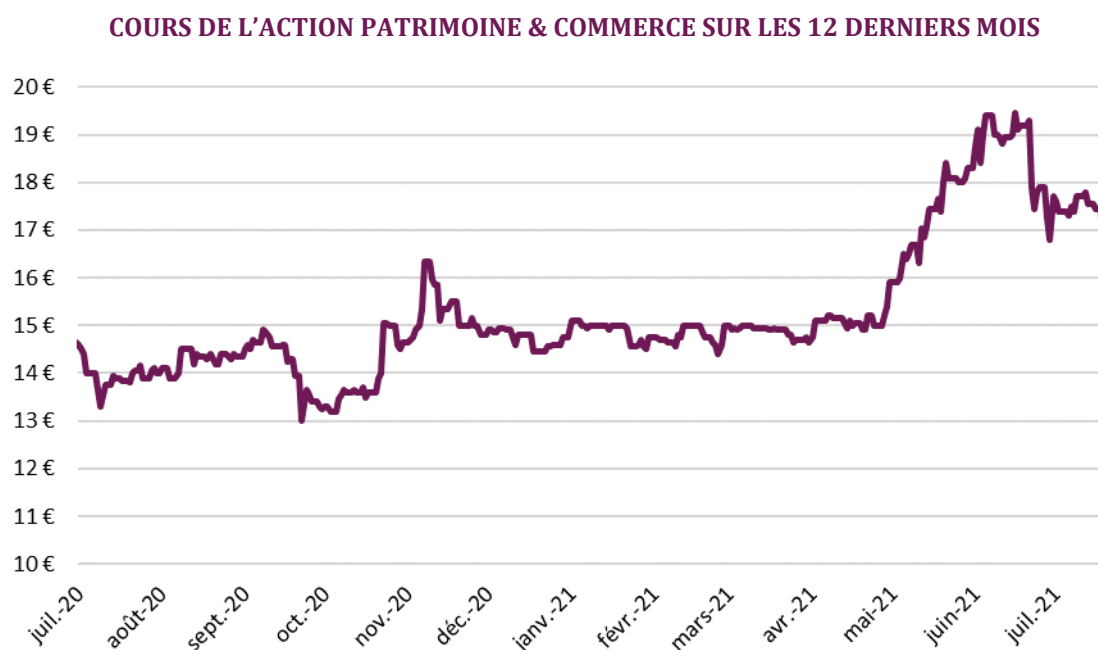
## 8. Transactions avec les parties liées

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).

## 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.



Source : Euronext



## 9.2. Capital

Le capital au 30 juin 2021 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Duval Participations	1 364 447	9,20%	2 615 266	11,18%
Duval Investissements et Participations	1	0,00%	1	0,00%
Groupe Duval	237 591	1,60%	237 591	1,02%
Duval Gestion	75 029	0,51%	87 529	0,37%
Pauline Duval	3 515	0,02%	3 515	0,02%
Louis-Victor Duval	3 571	0,02%	3 571	0,02%
Duval Participations 3	2 269 614	15,30%	2 269 614	9,70%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Marie-Dominique Duval	15 472	0,10%	15 472	0,07%
<b>Sous-total "Famille Eric Duval"</b>	<b>3 969 241</b>	<b>26,76%</b>	<b>5 232 561</b>	<b>22,37%</b>
Eurepa Dev SA	471 498	3,18%	710 027	3,04%
Pentagone Holding	769 178	5,19%	1 461 467	6,25%
Philippe Vergely	650	0,00%	1 300	0,01%
Olivia Vergely	87 714	0,59%	175 153	0,75%
Amaury Vergely	88 322	0,60%	176 322	0,75%
Alix Vergely	7 001	0,05%	7 001	0,03%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Vergely"</b>	<b>1 424 364</b>	<b>9,60%</b>	<b>2 531 272</b>	<b>10,82%</b>
BMR	560 449	3,78%	1 102 415	4,71%
Bernard Robbe	16 841	0,11%	23 415	0,10%
SC Sirius	107 000	0,72%	179 000	0,77%
<b>Sous-total "Famille Robbe"</b>	<b>684 290</b>	<b>4,61%</b>	<b>1 304 830</b>	<b>5,58%</b>
<b>P. Graff</b>	<b>1 006 200</b>	<b>6,78%</b>	<b>1 422 755</b>	<b>6,08%</b>
<b>Banque Populaire Val de France</b>	<b>1 444 831</b>	<b>9,74%</b>	<b>2 769 339</b>	<b>11,84%</b>
<b>Suravenir</b>	<b>552 607</b>	<b>3,73%</b>	<b>552 607</b>	<b>2,36%</b>
<b>Predica</b>	<b>3 091 338</b>	<b>20,84%</b>	<b>5 925 237</b>	<b>25,33%</b>
<b>Autres actionnaires et public <sup>(1)</sup></b>	<b>2 660 982</b>	<b>17,94%</b>	<b>3 653 841</b>	<b>15,62%</b>
<b>Total</b>	<b>14 833 853</b>	<b>100%</b>	<b>23 392 442</b>	<b>100%</b>

Note : <sup>(1)</sup> Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 162 279 au 30 juin 2021.

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 2021.

## 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 11 mars 2020, l'épidémie de covid-19 est déclarée pandémie par l'Organisation mondiale de la santé. Cette crise sanitaire mondiale avait conduit la France à imposer à l'échelle nationale des mesures de confinement et des interdictions de déplacement. Compte tenu de cette situation exceptionnelle, les activités de Patrimoine & Commerce, 1<sup>ère</sup> foncière de retail park low cost, ont fortement été impactées.

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 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 en 2020 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 2021, 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.

## **10.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2021**

Lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2021, le dividende par action proposé à 1,25 euros, pour un montant global de 18,9 millions d'euros a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires.

Par décision du 26 juillet 2021, la gérance a constaté l'émission de 369 222 actions nouvelles à une valeur de 17,32 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).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 152 030 750 euros.

### **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 2021

### 1. Etats consolidés de la situation financière

#### 1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/21	31/12/20
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	1	789 685	780 791
Immobilisations corporelles et incorporelles	2	620	683
Titres mis en équivalence		7 083	7 285
Actifs financiers non courants	3	3 740	5 224
<b>Total des Actifs Non Courants</b>		<b>801 128</b>	<b>793 983</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs financiers courants	3	124	69
Clients et comptes rattachés		30 806 <sup>(1)</sup>	26 949
Autres créances et comptes de régularisation		8 770	8 977
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	62 106	66 321
<b>Total des Actifs Courants</b>		<b>101 806</b>	<b>102 316</b>
Actifs destinés à être cédés	1	11 081	6 641
<b>Total de l'Actif</b>		<b>914 015</b>	<b>902 940</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation des créances clients s'explique par l'application d'IFRIC21 sur la refacturation de la taxe foncière sur le semestre

#### 1.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/21	31/12/20
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	5	148 338	148 338
Primes liées au capital	5	38 761	53 496
Réserve légale		2 167	1 954
Réserves consolidées		173 187	159 974
Résultat consolidé de l'exercice		14 421	17 790
<b>Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)</b>		<b>376 874</b>	<b>381 552</b>
Intérêts minoritaires		15 520	17 702
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>392 394</b>	<b>399 254</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	6	400 756	374 024
Dépôts de garantie		7 503	7 050
Impôt différé passif		14	14
Autres passifs long terme	7	4 078	5 506
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>412 351</b>	<b>386 594</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	6	48 773	79 523
Dettes fiscales et sociales		14 168	12 759
Dettes fournisseurs		10 752	6 822
Autres dettes		33 969 <sup>(1)</sup>	17 456
<b>Total des passifs courants</b>		<b>107 662</b>	<b>116 560</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	6	1 608	532
<b>Total du Passif</b>		<b>914 015</b>	<b>902 940</b>

Notes : <sup>(1)</sup> 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>	Notes	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20
Revenus locatifs	8	21 788	23 578
Charges locatives refacturées	8	7 103	6 987
Charges sur immeubles	8	(8 713)	(8 329)
Autres produits et charges sur immeubles	8	(374)	(117)
<b>Loyers nets</b>		<b>19 804</b>	<b>22 119</b>
Charges externes et autres taxes		(2 069)	(1 901)
Charges de personnel		(442)	(443)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(63)	(58)
Autres produits et charges d'exploitation		409	(19)
<b>Total Charges et Produits</b>		<b>(2 165)</b>	<b>(2 421)</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>		<b>17 639</b>	<b>19 698</b>
Autres produits et charges opérationnels		(89)	(154)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	1	847	(6 562)
Quote part des sociétés mises en équivalence		306	(789)
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>18 703</b>	<b>12 193</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		23	32
Coût de l'endettement financier brut		(4 715)	(4 946)
<b>Coût de l'Endettement Financier Net</b>		<b>(4 692)</b>	<b>(4 914)</b>
Autres produits et charges financiers		752	312
Impôts sur les résultats		(125)	(62)
<b>Résultat Net</b>		<b>14 638</b>	<b>7 529</b>
Intérêts minoritaires		217	769
<b>Résultat Net (Part du Groupe)</b>		<b>14 421</b>	<b>6 760</b>
Résultat par action		0,98 <sup>(1)</sup>	0,49 <sup>(2)</sup>
Résultat dilué par action		0,98	0,49
<b>Résultat Net</b>		<b>14 638</b>	<b>7 529</b>
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
<b>Résultat Global</b>		<b>14 638</b>	<b>7 529</b>
Dont : - part du groupe		14 421	6 760
- part des intérêts minoritaires		217	769
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		14 672 580	13 763 960

Notes : <sup>(1)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

<sup>(2)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

## 1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/21	<i>6 mois</i> 30/06/20
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net consolidé des activités poursuivies</b>		14 638	7 529
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(306)	789
Dotations nettes aux amortissements et provisions		63	(68)
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	(847)	6 562
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(551)	(41)
Résultat de cession		80	109
Coût de l'endettement financier net		4 692	4 914
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		125	62
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>		<b>17 894</b>	<b>19 856</b>
Impôts versés		(102)	(5)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité <sup>(1)</sup>		(3 493)	(8 049)
<b>Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité</b>		<b>14 299</b>	<b>11 802</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles <sup>(2)</sup>		(9 775)	(5 305)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles <sup>(3)</sup>		1 113	6 932
Variation des prêts et créances financières consentis		1 411	(61)
Incidence des variations de périmètre		(180)	-
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	3	(842)	(427)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement</b>		<b>(8 273)</b>	<b>1 139</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux minoritaires		(93)	(266)
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(583)	(764)
Souscriptions d'emprunts	6	11 715	1 953
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail <sup>(4)</sup>	6	(14 551)	(7 473)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	6	(532)	(1 850)
Remboursement lié au passif locatif	6	(64)	(65)
Intérêts financiers nets versés	6	(3 961)	(3 093)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	1.5	(1 717)	(251)
Variations des comptes courants	6	(262)	(250)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement</b>		<b>(10 048)</b>	<b>(12 059)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>(4 022)</b>	<b>882</b>
Trésorerie d'ouverture		66 090	38 078
Trésorerie de clôture		62 068	38 960
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>(4 022)</b>	<b>882</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation du BFR s'explique principalement par les variations des créances fiscales (la variation 2020 était principalement liée aux délais de paiement accordés aux clients dans le cadre de la crise sanitaire)

<sup>(2)</sup> Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Comboire, Annemasse, Limoges Le Vigen et Wittenheim

<sup>(3)</sup> Cessions de bureaux au Creusot, d'une cellule à Saint Gaudens et d'un actif au Pont de Beauvoisin

<sup>(4)</sup> En 2020, une partie des échéances du 2<sup>nd</sup> trimestre ont été reportées.

## 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>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/21</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>1 954</b>	<b>159 974</b>	<b>17 790</b>	<b>381 552</b>	<b>17 702</b>	<b>399 254</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	14 421	14 421	217	14 638
Affectation résultat	-	-	213	17 577	(17 790)	-	-	-
Dividendes versés	-	(14 735)	-	(4 138)	-	(18 873)	(325)	(19 198)
Actions propres	-	-	-	(583)	-	(583)	-	(583)
Variation de périmètre	-	-	-	357	-	357	(2 074)	(1 717)
<b>Situation nette consolidée au 30/06/21</b>	<b>148 338</b>	<b>38 761</b>	<b>2 167</b>	<b>173 187</b>	<b>14 421</b>	<b>376 874</b>	<b>15 520</b>	<b>392 394</b>

	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>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/20</b>	<b>138 365</b>	<b>62 165</b>	<b>1 694</b>	<b>140 950</b>	<b>25 690</b>	<b>368 864</b>	<b>19 852</b>	<b>388 716</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	17 790	17 790	1 618	19 408
Affectation résultat	-	-	260	25 430	(25 690)	-	-	-
Dividendes versés	-	(12 419)	-	(5 185)	-	(17 604)	(612)	(18 216)
Augmentation de capital par création de titres	9 973	3 750	-	-	-	13 723	-	13 723
Réduction de capital par rachat d'actions propres	-	-	-	201	-	-	(3 156)	(2 955)
Actions propres	-	-	-	(1 515)	-	(1 515)	-	(1 515)
Autres variations	-	-	-	93	-	93	-	93
<b>Situation nette consolidée au 31/12/20</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>1 954</b>	<b>159 974</b>	<b>17 790</b>	<b>381 552</b>	<b>17 702</b>	<b>399 254</b>

	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>								
<b>Situation nette consolidée au 01/01/20</b>	<b>138 365</b>	<b>62 165</b>	<b>1 694</b>	<b>140 950</b>	<b>25 690</b>	<b>368 864</b>	<b>19 852</b>	<b>388 716</b>
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)
<b>Situation nette consolidée au 30/06/20</b>	<b>138 365</b>	<b>49 746</b>	<b>1 954</b>	<b>160 483</b>	<b>6 760</b>	<b>357 308</b>	<b>19 704</b>	<b>377 012</b>

## 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 2020.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 7 septembre 2021, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 23 septembre 2021.

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](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 2021.

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 2021 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2021 :

- Les amendements à IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 et IFRS 16 sur la réforme du taux d'intérêt de référence 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 2021, 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 :

<b>TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS D'ENREGISTREMENT ET HORS ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES)</b>				
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20	min.	max.
Commerces	7,1%	7,2%	5,8%	11,7%
Bureaux et Activité	7,7%	7,9%	7,7%	10,0%
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>11,7%</b>

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2021 et 31 décembre 2020 (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 2021

### a. Acquisitions et livraisons du semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec :

- l'acquisition, le 5 janvier 2021, d'un immeuble à Echirolles (38) dans le but de le réhabiliter et de créer deux cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 3 700 m<sup>2</sup>. La livraison a été réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2021.
- l'acquisition, le 6 janvier 2021, d'un terrain à Annemasse (74) dans le but d'y développer un retail park de quatre cellules commerciales pour une superficie totale d'environ 776 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue fin septembre 2021.
- l'acquisition, le 10 février 2021, d'un terrain à Limoges (87) dans le but d'y construire une cellule commerciale pour une superficie totale d'environ 1 150 m<sup>2</sup>. La livraison est prévue sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021.
- L'acquisition, le 23 juin 2021, de 100% des titres de la SCI Rommax 38 pour un montant de 0,2 M€.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 9,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### b. Cessions du 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine & Commerce a arbitré trois actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit de bureau au Creusot (71), d'une cellule à Saint-Gaudens (31) et d'un actif au Pont-de-Beauvoisin (38). Ces cessions représentent un montant total de 1,1 M€.

### c. Crise sanitaire

Le 1<sup>er</sup> semestre 2021 a été marqué par la crise sanitaire de la Covid-19 et les mesures imposées par les pouvoirs publics pour limiter la propagation l'épidémie.

Le premier trimestre de l'année 2021 a été ponctué par l'instauration de couvre-feux et des fermetures administratives de commerces dits « non-essentiels ». Les fermetures de centres commerciaux supérieurs à 20 000 m<sup>2</sup> à partir du 1<sup>er</sup> février 2021 représentent 7% du flux locatif de la foncière. Les fermetures qui ont débuté le 20 mars 2021 dans les départements les plus affectés représentent près de 20% du flux locatif.

Au deuxième trimestre, les locataires de Patrimoine & Commerce ont été lourdement impactés par les fermetures administratives sur l'ensemble de la France métropolitaine entre le 4 avril 2021 et le 19 mai 2021. Près de 70% du flux locatif du portefeuille a été affecté par ces mesures qui sont venues s'ajouter aux couvre-feux.

Entre le 19 mai et 9 juin 2021, l'ensemble des commerces a rouvert au public dans le respect des jauges sanitaires et des couvre-feux. Au 30 juin 2021, l'ensemble des limitations a été levé. Les réouvertures ont été accompagnées d'une forte reprise du trafic dans les commerces.

Ces périodes de fermetures ont eu pour effet un ralentissement de l'encaissement des loyers. Néanmoins, à ce jour, le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> semestre 2021 atteint près de 87%.

Patrimoine & Commerce est en contact permanent avec ses locataires-enseignes afin de les accompagner et de les soutenir dans cette crise. En effet, la foncière a accordé près de 5,4 M€ de

franchises à ses locataires en lien avec les fermetures administratives de l'année 2020. Dans un souci d'équilibre, la Société a négocié des contreparties telles que la renonciation à une triennale ou le renouvellement du bail. Ces négociations sont en cours de finalisation à ce jour.

En parallèle, Patrimoine & Commerce a connu une forte activité locative sur les 12 derniers mois avec 59 baux signés (renouvellements et nouveaux baux), ce qui confirme l'attractivité et la résilience du format de Retail park.

#### **d. Distribution du dividende 2020 de 1,25€ par action**

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 17 juin 2021, a approuvé le versement d'un dividende de 1,25€ par action.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires, ils ont opté à hauteur de 34 % pour une distribution en action.

Par décision du 26 juillet 2021, la gérance a constaté l'émission de 369 222 actions nouvelles à une valeur de 17,32 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).

### **2.3. Périmètre de consolidation**

Le périmètre établi au 30 juin 2021 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2020, auquel vient s'ajouter la SCI Rommax 38.

### 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
<b>Solde Net au 01/01/21</b>	<b>780 791</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	12 965
Cessions <sup>(2)</sup>	(268)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(3)</sup>	(5 365)
Variation de périmètre <sup>(4)</sup>	715
Effet juste valeur (résultat)	847
<b>Solde Net au 30/06/21 <sup>(5)</sup></b>	<b>789 685</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Comboire, Annemasse, Limoges Le Vigen et Wittenheim  
<sup>(2)</sup> Correspond à la cession d'un lot de l'actif du Creusot  
<sup>(3)</sup> Correspond l'actif de Perpignan qui a été cédé le 11 août  
<sup>(4)</sup> Correspond à l'acquisition de la SCI Rommax 38  
<sup>(5)</sup> Dont 138.338 milliers d'euros de droit d'utilisation au titre d'IFRS16 sur immeubles de placement (équivalent au 31 décembre 2020)

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/20</b>	<b>791 003</b>
Acquisitions	6 997
Cessions	(912)
Reclassement	3
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(6 641)
Effet juste valeur (résultat)	(9 659)
<b>Solde Net au 31/12/20</b>	<b>780 791</b>

##### Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/21</b>	<b>6 641</b>
Cessions <sup>(1)</sup>	(925)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	5 365
<b>Solde Net au 30/06/21</b>	<b>11 081</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux actifs de Saint Gaudens et Le Pont de Beauvoisin

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/20</b>	<b>7 420</b>
Cessions	(7 420)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	6 641
<b>Solde Net au 31/12/20</b>	<b>6 641</b>

### 3.2. Note 2 : Autres immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Autres					Total
	Droits d'utilisation	immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	
<b>Solde au 01/01/21</b>	<b>1 066</b>	<b>226</b>	<b>11</b>	<b>(433)</b>	<b>(187)</b>	<b>683</b>
Amortissements	-	-	-	(56)	(7)	(63)
<b>Solde Net au 30/06/21</b>	<b>1 066</b>	<b>226</b>	<b>11</b>	<b>(489)</b>	<b>(194)</b>	<b>620</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Autres					Total
	Droits d'utilisation	immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	
<b>Solde au 01/01/20</b>	<b>1 066</b>	<b>210</b>	<b>11</b>	<b>(364)</b>	<b>(183)</b>	<b>740</b>
Augmentations	49	20	-	-	-	69
Reclassement	(31)	(4)	-	31	-	(4)
Diminutions	0	-	-	-	-	0
Réévaluation	(18)	-	-	12	-	(6)
Amortissements	-	-	-	(112)	(4)	(116)
<b>Solde Net au 31/12/20</b>	<b>1 066</b>	<b>226</b>	<b>11</b>	<b>(433)</b>	<b>(187)</b>	<b>683</b>

### 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
	<b>Solde net au 01/01/21</b>	<b>1 563</b>	<b>15 388</b>	<b>(11 780)</b>	<b>34</b>	<b>88</b>
Augmentations	-	1 226	-	-	-	1 226
Variation des actions propres	89	-	-	-	-	89
Diminutions	(1 500)	(350)	-	-	-	(1 850)
Reclassement	-	-	-	(34)	-	(34)
Autres variations non cash	-	315	(1 175)	-	-	(860)
<b>Solde au 30/06/21</b>	<b>152</b>	<b>16 579</b>	<b>(12 955)</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>3 864</b>

La variation s'explique principalement par le remboursement du dépôt sur l'opération Decazeville.

<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
	<b>Solde net au 01/01/20</b>	<b>1 617</b>	<b>14 123</b>	<b>(10 526)</b>	<b>25</b>	<b>88</b>
Augmentations	-	1 279	-	-	-	1 279
Variation des actions propres	(54)	-	-	-	-	(54)
Diminutions	-	(14)	-	-	-	(14)
Autres variations non cash	-	-	(1 254)	9	-	(1 245)
<b>Solde au 31/12/20</b>	<b>1 563</b>	<b>15 388</b>	<b>(11 780)</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>5 293</b>

### 3.4. Note 4 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Disponibilités	62 106	66 321
<b>Trésorerie et équivalents (actifs)</b>	<b>62 106</b>	<b>66 321</b>
Concours bancaires courants	(38)	(231)
<b>Total (net actif / passif)</b>	<b>62 068</b>	<b>66 090</b>

### 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
<b>Solde au 31/12/19</b>	<b>13 836 510</b>	<b>10,00</b>	<b>138 365</b>	<b>62 165</b>	<b>200 530</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(12 419)	(12 419)
<b>Solde au 30/06/20</b>	<b>13 836 510</b>	<b>10,00</b>	<b>138 365</b>	<b>49 746</b>	<b>188 111</b>
Création de titres le 22/07/2020	997 343	-	9 973	3 750	13 723
<b>Solde au 31/12/20</b>	<b>14 833 853</b>	<b>10,00</b>	<b>148 338</b>	<b>53 496</b>	<b>201 834</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(14 735)	(14 735)
<b>Solde au 30/06/21</b>	<b>14 833 853</b>	<b>10,00</b>	<b>148 338</b>	<b>38 761</b>	<b>187 099</b>

### 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>								
<b>Solde au 01/01/21</b>	<b>42 755</b>	<b>355 868</b>	<b>47 312</b>	<b>673</b>	<b>231</b>	<b>4 235</b>	<b>2 473</b>	<b>453 547</b>
Variations "Cash"								
Augmentations	-	11 715 <sup>(1)</sup>	-	-	(194)	-	-	11 521
Diminutions	-	(12 067) <sup>(2)</sup>	(3 017) <sup>(2)</sup>	(64)	-	(262)	-	(15 410)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"								
Augmentations	787	23	-	10	-	239	-	1 059
Diminutions	-	(96)	-	-	-	-	-	(96)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(551) <sup>(3)</sup>	(551)
Variation de périmètre	-	535	-	-	-	-	-	535
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(1 076)	-	-	-	-	-	(1 076)
<b>Solde au 30/06/21</b>	<b>43 542</b>	<b>354 902</b>	<b>44 295</b>	<b>619</b>	<b>37</b>	<b>4 212</b>	<b>1 922</b>	<b>449 529</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond au nouveau financement sur les actifs de Wittenheim, Comboire et Annemasse

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

<sup>(3)</sup> La variation de juste valeur des instruments financiers se traduit par un gain de 551 milliers d'euros, enregistrée au résultat

	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>								
<b>Solde au 01/01/20</b>	<b>42 754</b>	<b>337 797</b>	<b>53 798</b>	<b>739</b>	<b>280</b>	<b>1 694</b>	<b>3 026</b>	<b>440 088</b>
Variations "Cash"								
Augmentations	-	33 098	-	-	(49)	2 200	-	35 249
Diminutions	-	(15 594)	(7 811)	(128)	-	-	-	(23 533)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"								
Augmentations	1	739	-	20	-	341	-	1 101
Diminutions	-	(164)	-	-	-	-	-	(164)
Juste valeur	-	-	-	42	-	-	(553)	(511)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(6)	1 323	-	-	-	-	1 317
Reclassement courant / non courant	-	(2)	2	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31/12/20</b>	<b>42 755</b>	<b>355 868</b>	<b>47 312</b>	<b>673</b>	<b>231</b>	<b>4 235</b>	<b>2 473</b>	<b>453 547</b>

#### Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/21</b>	<b>532</b>
Augmentations	-
Diminutions <sup>(1)</sup>	(532)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés <sup>(2)</sup>	1 608
<b>Solde net au 30/06/21</b>	<b>1 608</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux remboursements suite aux cessions des actifs de Saint Gaudens et Le Pont de Beauvoisin

<sup>(2)</sup> Correspond au reclassement de l'emprunt de Perpignan

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/20</b>	<b>1 850</b>
Augmentations	-
Diminutions	(1 850)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	532
<b>Solde net au 31/12/20</b>	<b>532</b>

### Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 50,9 millions d'euros au 30 juin 2021. La juste valeur de ces instruments financiers s'élève à 1,8 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 2020 et le 30 juin 2021 se traduit par un gain de 551 milliers d'euros, enregistré au compte de résultat.

### Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20
<b>Total des Produits de Trésorerie et Equivalents</b>	<b>23</b>	<b>32</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(4 743)	(4 987)
- Intérêts en comptes courants	28	41
<b>Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut</b>	<b>(4 715)</b>	<b>(4 946)</b>
<b>Total Endettement Financier Net</b>	<b>(4 692)</b>	<b>(4 914)</b>
Intérêts courus	(731)	(1 821)
<b>Total Intérêts Financiers Nets versés</b>	<b>(3 961)</b>	<b>(3 093)</b>

### 3.7. Note 7 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/21	31/12/20
Provisions pour retraites	85	85
Autres provisions <sup>(1)</sup>	3 993	5 361
Exit tax (part > 1 an)	-	60
<b>Total</b>	<b>4 078</b>	<b>5 506</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Principalement les provisions sur les sociétés mises en équivalence négatives (cf Note3)

### 3.8. Note 8 : Loyers nets

	6 mois 30/06/21	6 mois 30/06/20
<i>En milliers d'euros</i>		
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>28 891</b>	<b>30 565</b>
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	21 685	23 517
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	103	61
<b>Revenus locatifs</b>	<b>21 788</b>	<b>23 578</b>
Charges locatives	(1 369)	(517)
Assurances	(191)	(226)
Entretien	(782)	(822)
Honoraires de gestion locative	(1 158)	(1 179)
Impôts et taxes	(5 213)	(5 585)
<b>Charges sur immeubles <sup>(2)</sup></b>	<b>(8 713)</b>	<b>(8 329)</b>
Refacturations de charges locatives	2 801	2 437
Refacturations de taxes	4 302	4 550
Autres produits et charges sur immeubles <sup>(3)</sup>	(374)	(117)
<b>Loyers nets</b>	<b>19 804</b>	<b>22 119</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La baisse des loyers bruts essentiellement par les cessions de l'année 2020, la baisse des loyers à périmètre constant (liée principalement aux renégociations) et la restructuration des actifs de Ville-du-Bois et de la Martinique

<sup>(2)</sup> La hausse des charges sur immeubles s'explique essentiellement par les nouveaux actifs

<sup>(3)</sup> 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 2021.

#### b. Services rendus par Groupe Duval

Au cours du premier semestre 2021, 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 0,22 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020) ;



- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,03 million d'euros (contre 0,04 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020)
- 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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020) ;
- 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 1,16 million d'euros sur le premier semestre (contre 1,18 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020). 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 0,8 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,78 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020).

### **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 2021, le dividende par action proposé à 1,25 euros, pour un montant global de 18,9 millions d'euros a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions du dividende a été également offerte aux actionnaires, ils ont opté à hauteur de 34 % pour une distribution en action.

Par décision du 26 juillet 2021, la gérance a constaté l'émission de 369 222 actions nouvelles à une valeur de 17,32 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).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 152 030 750 euros.

### 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 2021 au 30 juin 2021**

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 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes consolidés semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité de la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **1. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalie significative obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### **2. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 23 septembre 2021

### **Les Commissaires aux Comptes**

#### **Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

#### **A4 Partners**

Membre de Crowe Global

Marc Luccioni