

## Résultats annuels 2011

Forte progression du patrimoine immobilier, en nette avance sur le plan de développement : + 56% sur un an, à 286,9 M€

Nouvel objectif de développement : 1 Md€ à horizon 2016

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 4 avril 2012, a validé les comptes annuels de l'exercice 2011 clos le 31 décembre 2011 tels qu'arrêtés par la Gérance.

Afin de simplifier la lecture financière et de permettre la comparaison avec les autres foncières cotées, la Société a décidé de fixer la date de clôture de son exercice social au 31 décembre. Dans ce contexte, la Société présente, au 31 décembre 2011, un exercice couvrant une période de 6 mois, allant du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 31 décembre 2011. Compte tenu de ce changement de date de clôture et afin de présenter des données comparatives, des comptes proforma sur 12 mois (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011) ont été établis.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier de Patrimoine & Commerce se composait de 35 actifs d'une superficie totale de 192 119 m<sup>2</sup>. Entre le 30 juin et le 31 décembre 2011, la foncière a réalisé 4 investissements : 11 333 m<sup>2</sup> de moyennes surfaces au cœur de la zone commerciale Europa à proximité de Saint-Gaudens, une moyenne surface située à Château-Thierry de 1 322 m<sup>2</sup>, la partie historique de la galerie du centre commercial de la Ville du Bois d'une superficie de 5 274 m<sup>2</sup> et un retail park en développement à Malemort sur Corrèze dont l'ouverture est prévue pour fin 2012/début 2013. Parallèlement, dans le but de réduire la part des intérêts minoritaires, Patrimoine & Commerce a cédé de 3 actifs mineurs.

Chiffres clés (en K€) - Normes IFRS	31/12/2011 (6 mois)	31/12/2010 (6 mois)	Variation	Proforma 31/12/2011
Revenus locatifs	<b>7 179</b>	6 172	+ 16%	13 705
Capacité d'autofinancement	<b>6 168</b>	5 228	+ 18%	12 210
Variation de la juste valeur des immeubles	<b>8 332</b>	834	ns	9 466
Coût de l'endettement financier net	<b>(1 684)</b>	(1 587)	+ 6%	(3 069)
Impôts sur les résultats	<b>7 639</b>	(1 681)	ns	6 102
Résultat net part du groupe	<b>12 450</b>	2 576	+ 383 %	16 379
Valeur d'expertise des actifs (hors droits et hors actif destiné à être cédé)	<b>286 883</b>	184 455	+ 56%	286 883
Taux de capitalisation	<b>7,4%</b>	7,6%		7,4%
Endettement financier net	<b>117 558</b>	62 739	+ 87%	117 558
Ratio financier d'endettement (LTV)	<b>38,6%</b>	33,4%		38,6%
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	<b>23,0</b>	1,22 <sup>(1)</sup>	ns	23,0

(1) Compte tenu du regroupement d'actions (1 action nouvelle pour 17 anciennes) en cours depuis le 5 avril 2011, l'ANR n'est pas comparable.

## Progression de 16% des revenus locatifs

Sur cet exercice de six mois, les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce se sont élevés à 7 179 K€, en progression de 16%. Cette évolution reflète l'impact des nouveaux actifs en exploitation entrés dans le périmètre depuis 1 an (Poitiers Porte Sud, Saint-Gaudens, Château-Thierry et les Eléis à Cherbourg) et de la sortie de trois actifs mineurs. Le taux d'occupation des actifs en exploitation est stable sur la période, et continue à s'établir à 98%, comme précédemment.

La variation de la juste valeur des immeubles contribue significativement au résultat.

Le coût de l'endettement financier net s'est établi à 1 684 K€, en légère hausse de 6%. Cette progression est essentiellement due aux intérêts courus sur l'emprunt obligataire de 30 M€ mis en place le 20 septembre 2011.

L'adoption du statut SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2011 a permis à la société de générer un produit d'impôt de 7 639 K€.

Au final, le bénéfice net part du groupe ressort à 12 450 K€, multiplié par 5 par rapport à la même période de l'exercice précédent.

## Valeur du patrimoine portée à 286,9 M€

Au 31 décembre 2011, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine s'établissait à 286,9 M€ (contre 184,5 M€ au 31 décembre 2010 et 210,4 M€ au 30 juin 2011). En outre, Patrimoine & Commerce détenait, fin 2011, 12,7 M€ d'actifs destinés à être cédés correspondant à la partie équipement public du Palais des Congrès d'Antibes et un immeuble de bureaux à Metz dont la cession est intervenue en février 2012.

L'impact des acquisitions nettes des cessions réalisées sur l'exercice 2011 s'élève à + 70 090 K€ sur la période. Abstraction faite des évolutions de périmètre, Patrimoine & Commerce a enregistré une hausse (nette de travaux) de 8 332 K€ de la juste valeur de ses immeubles de placement, soit une augmentation de 4,0%.

L'avancement des travaux sur les actifs en construction et la qualité globale du portefeuille laissent augurer pour l'avenir d'une poursuite de la progression de la juste valeur des immeubles.

Au 31 décembre 2011, le taux de capitalisation ressort à 7,4%, parfaitement conforme à l'objectif de la foncière.

## Parfaite maîtrise des équilibres financiers : un ratio d'endettement financier (LTV) de 36,2% au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres consolidés de Patrimoine & Commerce s'élevaient à 136,2 M€ contre 125,8 M€ au 30 juin 2011 et 84,5 M€ au 31 décembre 2010.

Fin 2011, l'endettement financier net de Patrimoine & Commerce s'établissait à 117,6 M€, donnant un ratio d'endettement financier (LTV) de 38,6%. Retraité de l'impact des immeubles destinés à être cédés, ce ratio d'endettement financier (LTV) s'établit à 36,2%.

La dette financière, composée de crédits baux pour 77 M€ et d'emprunts hypothécaires pour 29 M€, a été complétée en septembre 2011 du tirage de l'emprunt obligataire de 30 M€ convenu avec Suravenir (Groupe Crédit Mutuel Arkéa) lors de son entrée dans le capital en juin 2011.

Patrimoine & Commerce rappelle que son endettement financier est constitué de financements de maturité longue, amortissables y compris l'emprunt obligataire tiré sur l'exercice, et sans valeur résiduelle significative.

L'actif net réévalué « SIIC » part du groupe (hors droits) au 31 décembre 2011 s'élève à 127,9 M€, en hausse de 8,4% par rapport au 30 juin 2011, soit un ANR de 23,0 € par action (à rapprocher du cours de l'action au 10/04/2012 : 13,01 €).

## **0,62 € par action servi aux actionnaires en moins de 12 mois**

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de distribuer un dividende d'un montant de 0,31 €. Chaque actionnaire aura en outre l'option entre le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions.

Cette seconde distribution de dividende (0,31 € par action versé le 21 décembre 2011 au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011) témoigne de la volonté de Patrimoine & Commerce d'assurer un rendement à ses actionnaires tout en poursuivant un développement à un rythme dynamique.

## **150 M€ d'investissements en 1 an : avance sensible sur le plan de développement**

Au cours des 12 mois de l'année 2011, Patrimoine & Commerce a connu une année particulièrement dynamique avec 9 acquisitions d'actifs commerciaux réalisées, représentant d'une superficie globale de 86 000 m<sup>2</sup> et pour un volume total d'acquisition de plus de 150 M€. Avec un patrimoine désormais porté à 286,9 M€ (hors actif destiné à être cédé pour 12,7 M€), la foncière s'inscrit en nette avance sur le plan de développement présenté il y a un an qui visait à réaliser 130 M€ d'acquisition dans les deux ans. En prenant en compte la valeur totale des actifs actuellement en construction et qui entreront en exploitation pour l'essentiel en 2013, la valeur des immeubles de placement de Patrimoine & Commerce s'établit à 324 M€.

L'arrivée de Christophe Clamageran en tant que gérant de Patrimoine & Commerce, aux côtés d'Eric Duval et Dominique Jouaillec, constitue une nouvelle étape du développement de la société. Cette arrivée renforce les compétences mises à la disposition de la foncière en vue d'accélérer son développement tout en conservant la stratégie originelle : bâtir une foncière commerciale « alternative », investissant dans des actifs commerciaux en proximité du tissu urbain et en cœur de ville, et sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme.

La parfaite complémentarité de Christophe Clamageran avec l'équipe dirigeante actuelle, notamment au travers des réseaux complémentaires d'apporteurs d'affaires, va ouvrir de nouveaux horizons à Patrimoine & Commerce. Christophe Clamageran s'attachera plus particulièrement à assurer la relation avec les marchés financiers et les investisseurs institutionnels avec pour objectif de constituer un actionariat diversifié assurant la liquidité du titre en Bourse, et renforçant ainsi l'attractivité de la foncière.

## **Nouvel objectif 2016 : 1 Md€ de patrimoine commercial**

En nette avance sur son plan de développement, Patrimoine & Commerce se fixe aujourd'hui de nouvelles ambitions : constituer un patrimoine d'actifs commerciaux de 1 Md€ à l'horizon 2016 en assurant un taux de capitalisation moyen supérieur à 7%, tout en maintenant un ratio d'endettement global (loan-to-value) de l'ordre de 40%, structuré sur une dette amortissable.

**Prochain rendez-vous :  
Publication des revenus locatifs du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le 14 mai 2012, avant Bourse.**

---

### **A propos de Patrimoine & Commerce**

Patrimoine & Commerce est une foncière SIIC spécialisée dans l'immobilier commercial. Elle détient un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces récentes, situées dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français. Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce axe son développement sur l'achat d'actifs existants ou à construire, en cœur de ville et en périphérie urbaine.

Le capital de Patrimoine & Commerce est composé de 5 582 649 actions de 4,25 €, issues du regroupement (à raison de 17 actions contre 1 action nouvelle en cours depuis le 5 avril 2011).

Patrimoine & Commerce est cotée sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code mnémo : PAT

[www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)



## Patrimoine & Commerce

Eric Duval - Christophe Clamageran - Dominique Jouaillec

*Gérants*

[contact@patrimoine-commerce.com](mailto:contact@patrimoine-commerce.com)



Mathieu Omnes - Relation investisseurs  
[momnes@actus.fr](mailto:momnes@actus.fr) – 01 72 74 81 87

Jean-Michel Marmillon - Relation presse  
[jmmarmillon@actus.fr](mailto:jmmarmillon@actus.fr) – 01 53 67 07 80