



Résultats de l'exercice 2012

- Forte hausse des revenus locatifs (+31%) et du résultat net récurrent (+18%)
- Succès du rapprochement avec Foncière Sepric
- Patrimoine & Commerce devient la foncière de référence dans les Retail Parks

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 23 avril 2013, a marqué son accord sur les comptes de l'exercice 2012 tels qu'arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés - Normes IFRS	31/12/2012 PF P&C + FS	31/12/2012 P&C	31/12/2011 PF P&C
Loyers nets	28,8 M€	17,7 M€	13,7 M€
Résultat net recurrent	19,1 M€	10,6 M€	9,0 M€
Résultat net part du groupe	14,3 M€	8,0 M€	16,4 M€
Valeur d'expertise des actifs (hors droits)	489 M€		300 M€
Taux de capitalisation	7,5%		7,4%
Ratio LTV	45,3%		44,0%
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	22,2€		22,5€

Succès du rapprochement avec Foncière Sepric

Suite à l'apport le 27/12/2012 de 61,7% du capital de Foncière Sepric, Patrimoine & Commerce a lancé en mars 2013 une Offre Publique d'Échange lui permettant de détenir désormais 99,7% du capital de Foncière Sepric. Ce rapprochement, fortement créateur de valeur, se caractérise par une homogénéité des actifs consolidés (retail parks), une forte complémentarité géographique et une structuration financière comparable (dette amortissable adossée à chaque actif), complétée par l'intégration d'une activité de promotion dédiée aux actifs commerciaux, permettant de renforcer le pipeline de développement.

Forte croissance des revenus locatifs (+31%)

Les revenus locatifs de *Patrimoine & Commerce* pour l'exercice 2012 se sont établis à 18,5 M€ contre 14,1 M€ pour l'exercice précédent, en hausse de 31%.

Cette progression s'explique principalement par :

- L'effet année pleine des acquisitions 2011 (Château-Thierry, Saint-Gaudens et la Ville-du-Bois) pour 3,7 M€ et l'impact des acquisitions 2012 (Istres 3, Sarreguemines et Vandœuvre) pour 0,5 M€ ;
- Un effet positif de l'indexation et des renégociations de baux (+0,5 M€) ;
- La perte de loyers liée aux actifs cédés (-0,3 M€).

Au cours de l'exercice, malgré un environnement économique difficile, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 2,6% des locataires) et le taux d'occupation financier au 31 décembre 2012, sur l'ensemble du patrimoine (y compris Foncière Sepric) reste extrêmement élevé à 97,4%, attestant de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Progression du résultat net récurrent de +18%

Dans la lignée de la croissance de ses revenus locatifs, et suite à une maîtrise de ses charges opérationnelles et de ses frais financiers, le résultat net récurrent du groupe s'établit à 10,6 M€, en hausse de +18% par rapport à l'exercice 2011.

Après prise en compte des autres produits et charges opérationnels (notamment badwill de +4,3 M€ lié à l'opération Sepric), de la variation de juste valeur des actifs et des instruments financiers (respectivement -1,9 M€ et -2,0 M€), d'impôts différés ou exceptionnels (-1,1 M€) et des intérêts minoritaires (-1,4 M€), le résultat net part du groupe 2012 s'établit à 8,0 M€.

Une activité patrimoniale dynamique

En complément du rapprochement avec Foncière Sepric, le groupe a connu au cours de l'exercice une activité patrimoniale soutenue :

- Acquisition de deux actifs de commerce, l'un de 2 175 m² situé à Sarreguemines, loué à 3 enseignes nationales (Casa, Maxitoys et Aubert), pour un loyer de 231 milliers d'euros, et l'autre de 913 m² situé dans la périphérie de Nancy, loué à l'enseigne Mobilier de France, pour un loyer de 120 milliers d'euros. Ces deux opérations ont été finalisées en juillet 2012 pour une valeur globale de 4,2 M€.
- Cession d'un immeuble de bureaux à Metz pour 1,9 M€ en février 2012 et signature d'une promesse de vente en juillet 2012 portant sur un immeuble de bureaux à Bordeaux (6,2 M€). Ces cessions ont été réalisées pour des valeurs légèrement supérieures aux expertises. Cette stratégie de cession des actifs de bureaux sera poursuivie à court et moyen terme.
- Poursuite du développement du pipeline engagé :
 - Le retail park « Les vergers d'Aquitaine » à Sainte-Eulalie près de Bordeaux (8 180 m²) a ouvert ses portes le 31 décembre 2012. Il est loué en totalité, en majorité à de grandes enseignes nationales (Intersport, La Grande Récré, Foirfouille, etc.).
 - Le retail park « Istres 3 » (4 884 m²), livré le 1^{er} juillet 2012, est commercialisé à 87% à de grandes enseignes nationales (Jennyfer, Générale d'Optique, Feu Vert, etc.). Une dernière cellule est en cours de commercialisation.
 - Le retail park de Puymaret (20 000 m²), près de Brive-la-Gaillarde (19) est en cours de construction. 80% des baux sont signés ou en négociation avancée (Leroy Merlin, Go Sport, 4Murs, Centrakor, Mobilier de France, Grand Litier, etc.). L'enseigne leader du site, Leroy Merlin, a ouvert ses portes dès octobre 2012.
 - La galerie commerciale du Palais des Congrès d'Antibes (7 162 m²) dont l'ouverture est prévue en juillet 2013 : 94% des baux sont signés ou en négociation avancée.
 - Le centre commercial « Les Eleis » à Cherbourg (30 000 m²) qui fait l'objet d'un programme d'extension et de rénovation. L'ouverture est prévue en juin 2013. 95% des baux sont signés ou en négociation avancée.

Forte hausse du patrimoine à 489 M€ (+63%)

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine s'établit à 489,3 M€ en augmentation de +63% par rapport au 31/12/11. Cette forte progression s'explique par :

- L'entrée dans le périmètre des actifs de Foncière Sepric pour 151,3 M€ ;
- Les développements et acquisitions d'actifs pour 41,9 M€ ;
- La cession de l'actif de Metz pour -1,9 M€ ;
- Une variation de juste valeur de -1,9 M€ sur l'ensemble du patrimoine.

Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,5% contre 7,4% au 31 décembre 2011.

L'actif net réévalué hors droits (et tenant compte de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à 183,5 M€, soit un ANR de 22,2 € par action au 31 décembre 2012.

Solide profil financier

L'endettement net consolidé du groupe s'élève à 210 M€ au 31 décembre 2012 et se compose de financements dédiés, actif par actif, à l'exception d'un emprunt obligataire de 30 M€ émis au niveau groupe. Cette structure de financement amortissable permet au groupe de présenter une maturité moyenne de sa dette de 7,1 ans, sans aucune échéance annuelle significative.

Le ratio Loan-To-Value demeure par ailleurs extrêmement satisfaisant, s'établissant à 45% (retraité des actifs destinés à être cédés) contre 44% au 31/12/2011.

Malgré une politique de couverture du risque de taux prudente (dette à taux fixe et dette à taux variable couverte représentant 67% de l'endettement brut), le groupe a profité de la baisse des taux d'intérêts sur l'exercice 2012, lui permettant d'afficher un taux moyen de la dette de l'ordre de 4,0%.

Perspectives

Fort de son implantation nationale, Patrimoine & Commerce poursuivra activement sa stratégie de développement dans les actifs de commerce offrant un très bon rapport commercialité / coûts d'exploitation. « *Patrimoine & Commerce est devenu un acteur incontournable en France dans le domaine des Retail Parks avec une emprise territoriale nationale et une capacité de développement renforcée* » a déclaré Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce. « *Faiblement énergivores, les Retail Parks offrent aux enseignes un niveau de charges très bas qui correspond bien aux contraintes économiques actuelles et nous allons poursuivre activement notre développement dans ce domaine en nous focalisant sur les villes moyennes. Ce développement se fera bien entendu en respectant nos équilibres financiers grâce notamment à une politique d'arbitrage ciblée de nos actifs non stratégiques ou matures* ».

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant 305 000 m². Ces actifs dont le taux d'occupation atteint plus de 97%, 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 en développement et en actifs d'exploitation.

Patrimoine & Commerce est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code Mnémo : PAT

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

Pour toute information, contacter :

PATRIMOINE & COMMERCE

Dominique JOUAILLEC

Gérant

Tél. : 01 46 99 47 61

KEIMA COMMUNICATION

Relations investisseurs

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr

Relations presse

Alix HERIARD DUBREUIL

Tél. : 01 56 43 44 62

alix.heriard@keima.fr