



Résultats semestriels au 30/06/13

- Forte hausse des loyers nets (+76%) et du résultat net récurrent (+84%)
- Succès de la prise de contrôle de Foncière Sepric permettant à Patrimoine & Commerce de devenir la foncière de référence dans les Retail Parks
- Réaménagement de l'emprunt obligataire de 30 M€ permettant de générer un cash-flow additionnel de 4 M€ par an pendant 7 ans

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 26 septembre 2013, a marqué son accord sur les comptes consolidés semestriels du 30 juin 2013 tels qu'arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés - Normes IFRS	30/06/13 6 mois	30/06/12 6 mois	Var. %	30/06/12 6 mois PF
Loyers nets	15,3 M€ ¹	8,7 M€	+76,2%	14,1 M€
Résultat net récurrent	10,0 M€ ¹	5,4 M€	+83,7%	9,7 M€
Résultat net part du groupe	9,0 M€	4,0 M€	+126,1%	9,8 M€
	30/06/13	31/12/12	Var %	30/06/12 PF
Valeur d'expertise des actifs (hors droits)	507 M€	489 M€	+3,7%	466 M€
Taux de capitalisation	7,6%	7,5%	n.a	7,6%
Ratio LTV	46,8%	45,3%	n.a	43,8%
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	22,4 €	22,2 €	+0,7%	21,6 €

Succès de la prise de contrôle de Foncière Sepric

L'Offre Publique d'Echange lancée en mars 2013 par Patrimoine & Commerce suite à l'apport le 27 décembre 2012 de 61,7% du capital de Foncière Sepric, lui permet de détenir désormais 99,7% du capital de cette dernière. 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. L'intégration en outre d'une activité de promotion dédiée aux actifs commerciaux, vient renforcer le pipeline de développement du nouvel ensemble.

Activité patrimoniale

Les parks de Sainte-Eulalie et de Fontaine-le-Comte ainsi que le Centre Commercial Les Eléis à Cherbourg et la Galerie Commerciale du Palais des Congrès d'Antibes ont été mis en exploitation conformément au planning.

Le succès commercial est au rendez-vous puisque les taux d'occupation oscillent entre 89% et 100%. En particulier le Centre Commercial Les Eléis à Cherbourg, ouvert le 2 mai 2013, qui affiche un taux de commercialisation à 95%.

Les actifs en construction de Puymaret, Pontarlier et Limoges-le-Vigen, seront achevés et livrés fin 2013. Puymaret est commercialisé à 84% et Pontarlier et Limoges-le-Vigen à 100%.

Forte croissance des loyers nets (+76%)

Les loyers nets de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2013 se sont établis à 15,3 M€¹ contre 8,7 M€ au 30 juin 2012, en hausse de 76%, principalement générée par l'intégration de Foncière Sepric (+5,6 M€) et l'effet des acquisitions (+1,1 M€).

Au cours de la période, malgré un environnement économique difficile, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 1,1% des locataires). Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste extrêmement élevé à plus de 98%, et le taux d'impayés est inférieur à 1%, attestant de la qualité et de la résilience du portefeuille.

Progression du résultat net récurrent¹ (+84%)

Dans la lignée de la croissance de ses loyers, le résultat net récurrent du groupe s'établit à 10,0 M€, en hausse de +84% par rapport au premier semestre 2012.

Après prise en compte des autres produits et charges opérationnels¹, de la variation de juste valeur des actifs et des instruments financiers (respectivement -0,7 M€ et +2,2 M€), des impôts différés (-0,7 M€) et des intérêts minoritaires (-0,6 M€), le résultat net part du groupe au 30 juin 2013 s'établit à 9,0 M€, en progression de +126% par rapport au 30 juin 2012.

Forte hausse du patrimoine à 507 M€ (+61%)

Au 30 juin 2013, la valeur d'expertise (hors droits y compris actifs destinés à être cédés) du patrimoine s'établit à 507,2 M€ en augmentation de +4% par rapport au 31 décembre 2012 et +61% par rapport au 30 juin 2012. Cette forte progression s'explique principalement par l'entrée dans le périmètre des actifs de Foncière Sepric (+152,2 M€) et les développements et acquisitions d'actifs (+35,8 M€). Les actifs destinés à être cédés représentent une valorisation de 35,3 M€ dont 9,4 M€ d'actifs sous promesse au 30 juin 2013.

Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste élevé à 7,6%.

L'actif net réévalué hors droits s'élève à 215,2 M€, soit un ANR de 22,4 € par action au 30 juin 2013, en légère progression de +0,7% par rapport au 31 décembre 2012.

Solide profil financier

L'endettement net consolidé du groupe s'élève à 221 M€ au 30 juin 2013 et se compose de financements amortissables dédiés, actif par actif, à l'exception d'un emprunt obligataire de 30 M€ dont le réaménagement du profil d'amortissement signé fin septembre 2013 permet de générer un cash-flow additionnel de 4,0 M€ par an pendant 7 ans. Cette structure prudente de financement permet au groupe de présenter une maturité moyenne de sa dette de 7,2 ans.

Le ratio Loan-To-Value demeure par ailleurs extrêmement satisfaisant, s'établissant à 46,8% (retraité des actifs destinés à être cédés) contre 45,3% au 31 décembre 2012.

En outre, Patrimoine & Commerce a profité de la baisse des taux d'intérêts sur la période, affichant ainsi un taux d'intérêt moyen de 3,9%, tout en déployant une politique prudente de couverture du risque de taux (dette à taux fixe et dette à taux variable couverte représentant 71% de l'endettement brut).

Perspectives

Après l'intégration réussie du groupe Foncière Sepric et le déploiement d'un nouveau système d'information, l'optimisation des structures fonctionnelles de Patrimoine & Commerce sera poursuivie ainsi que la recherche de création de valeur dans le respect des paramètres financiers stratégiques et la maîtrise du niveau d'endettement.

Patrimoine & Commerce a atteint le seuil de 500 M€ d'actifs trois ans plus tôt qu'elle ne l'anticipait en 2011 et garde comme objectif de développement le milliard d'actifs en 2016.

« Forte de son implantation nationale, Patrimoine & Commerce poursuit activement sa stratégie de développement dans les actifs de commerce offrant un très bon rapport commercialité/coûts d'exploitation » a déclaré Eric Duval, Fondateur et Gérant de Patrimoine & Commerce. « La politique d'arbitrage progressif des actifs immobiliers d'entreprise et des actifs commerciaux non stratégiques sera poursuivie, en fonction des opportunités de marché. Notre objectif est de positionner Patrimoine & Commerce comme la foncière de référence dans les retail parks dont le business model apparaît comme le plus adapté au contexte économique durablement difficile. »

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 98%, 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.

Notes : ¹ Les produits et charges de Groupe Sepric ont été reclassés dans le résultat net.

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