

## **PATRIMOINE & COMMERCE** **1<sup>ère</sup> SIIC SPÉCIALISÉE DANS LES RETAIL PARKS EN FRANCE**

*Boulogne-Billancourt, le 7 décembre 2012* – MM. Christophe CLAMAGERAN et Dominique JOUAILLEC, gérants de *Patrimoine & Commerce*, ont présenté hier à la communauté financière le détail du rapprochement entre *Patrimoine & Commerce* et *Foncière Sepric*.

### **UN ACTEUR NATIONAL DE TAILLE CRITIQUE**

Avec 280 000 m<sup>2</sup> répartis sur 57 actifs pour une valeur de près de 500 M€, l'ensemble *Patrimoine & Commerce* + *Foncière Sepric* se positionne comme la première foncière spécialisée dans les Retail Parks en France, avec une présence nationale, conséquence de la grande complémentarité géographique des actifs des deux groupes.

Devant la demande de plus en plus forte des consommateurs pour le « juste prix », les Retail Parks (zones commerciales organisées en périphérie urbaine) qui offrent des loyers modérés pour une forte commercialité, répondent aux attentes d'enseignes spécialisées dont le business model repose sur la maîtrise des coûts (low cost). Ils constituent une classe d'actifs à part entière avec des revenus très sécurisés et des capex faibles.

Actifs de rendement, les Retail Parks en exploitation, qui constituent l'essentiel du patrimoine du nouvel ensemble, affichent un rendement de 7,5% avec une grande stabilité de leurs revenus (taux d'occupation stable de 98%).

Financé principalement par de la dette amortissable (crédits-bails et emprunts pour 86%), ce nouvel ensemble n'a pas de mur de dette à affronter, ce qui lui permet de disposer de plus de flexibilité en matière d'endettement, avec un objectif LTV, actuellement à 43%<sup>1</sup>, inférieur à 50%.

Sur la base des cours de bourse actuels, la capitalisation boursière du nouveau groupe approche 150 M€ avec un flottant de l'ordre de 28%, ce qui en fait, en taille de patrimoine et de capitalisation, la première SIIC spécialisée dans les Retail Parks en France.

### **UN IMPORTANT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT**

La proximité culturelle et patrimoniale des deux groupes permet de mettre en œuvre très rapidement un programme de développement ambitieux.

Utilisant à la fois sa capacité de promotion en propre grâce à l'intégration de l'activité de promotion de *Foncière Sepric*, qui lui permet de capter une partie de la marge de promotion, et son maillage du territoire, *Patrimoine & Commerce* a accès à un pipeline d'investissements potentiels de plus de 1 Md€ par an.

---

<sup>1</sup> Hors actifs destinés à être cédés (ADC)

D'ores et déjà, le portefeuille des projets maîtrisés, dont le groupe a l'initiative, s'établit début décembre à 185 M€ pour 114 000 m<sup>2</sup>, dont les livraisons sont prévues sur les trois prochaines années. *Patrimoine & Commerce* est donc confiant quant à sa capacité d'atteindre son objectif de détenir un patrimoine de 1 Md€ à fin 2016.

À plus long terme, le groupe travaillera sur la rotation des actifs arrivés à maturité. Acquis sur la base d'un taux de capitalisation de 8 à 9% grâce à l'intégration d'une partie de la marge de promotion, les Retail Parks évoluent sous l'effet de la gestion du groupe vers un taux de capitalisation de 7 à 8%. Compte tenu d'une demande croissante pour des actifs optimisés de ce type, *Patrimoine & Commerce* ambitionne de pouvoir à terme bénéficier d'une compression des taux de capitalisation et d'envisager des cessions dans une fourchette de 6 à 7%.

### Prochain événement :

Vendredi 21/12/2012 Assemblée générale de Patrimoine & Commerce

*Patrimoine & Commerce* est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code Mnémo : PAT

Pour plus d'informations : [www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)

### Disclaimer

*Les informations figurant dans ce communiqué n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-dessus.*

*Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne de ce communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente à ce communiqué.*

*Ce communiqué ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisée dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.*

*Les lecteurs de ce communiqué sont invités à lire le document d'enregistrement déposé auprès de l'AMF et enregistré sous le numéro E. 12-051 en date du 5 décembre 2012. Ce document d'enregistrement est disponible sans frais au siège social de la Société (7-9, rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt) ainsi que sur son site Internet ([www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)) et sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*

*Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans ce communiqué. En cas de divergence entre les informations contenues dans ce communiqué et le document d'enregistrement, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.*

*Les informations financières pro forma retranscrites dans ce communiqué dérivent principalement des informations financières figurant dans le document d'enregistrement, à partir des hypothèses décrites en annexe 3 dudit document. Elles sont présentées exclusivement à titre d'illustration et ne constituent pas une indication des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière de la société et de son groupe qui auraient été obtenus si l'apport de l'intégralité du capital de Foncière Sepric à Patrimoine & Commerce était intervenu au 1er juillet 2011. Elles ne sont pas non plus indicatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du nouveau groupe Patrimoine & Commerce après prise de contrôle de Foncière Sepric.*

Pour toute information, contacter :

#### **PATRIMOINE & COMMERCE**

Christophe CLAMAGERAN  
Gérant  
Tél. : 01 46 99 47 61

#### **KEIMA COMMUNICATION**

Relations investisseurs  
Emmanuel DOVERGNE  
Tél. : 01 56 43 44 63  
[emmanuel.dovergne@keima.fr](mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr)

Relations presse  
Alix HერიARD DUBREUIL  
Tél. : 01 56 43 44 62  
[alix.heriard@keima.fr](mailto:alix.heriard@keima.fr)