

Résultats annuels 2009/10 : un exercice fondateur

Entrée de Banque Populaire du Val de France dans le capital par augmentation de capital de 20 M€ : 1^{ère} étape du plan de développement de Patrimoine & Commerce

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 4 novembre 2010, a validé les comptes annuels de l'exercice 2009/10 clos le 30 juin 2010, tels qu'arrêtés par la Gérance. Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), le rapport financier annuel 2009/10, intégrant les rapports des commissaires aux comptes, est disponible sur le site internet de Patrimoine & Commerce.

Exercice 2009/10 : naissance de Patrimoine & Commerce, foncière de croissance

Suite à l'apport d'actifs réalisé le 4 décembre 2009, Patrimoine & Commerce est devenue une société foncière spécialisée en immobilier commercial, cotée sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, avec de fortes ambitions de développement. L'exercice 2009/2010, clos le 30 juin 2010, constitue donc son premier exercice en tant que société foncière cotée.

A ce jour, le patrimoine immobilier est constitué de 29 actifs d'une superficie totale de 95 932 m², principalement des surfaces commerciales récentes situées dans des villes moyennes sur l'ensemble de l'Hexagone et dans les départements d'outre-mer. Patrimoine & Commerce a pour objectif de faire croître rapidement ce patrimoine et dispose déjà d'un nombre important de projets d'acquisition d'actifs commerciaux déjà identifiés.

| En K€ - informations financières proforma | 2008/09 | 2009/10 | % proforma | Données statutaires 2009/10 |
|--|---------|----------------|------------|-----------------------------|
| Revenus locatifs | 12 131 | 12 446 | + 3% | 6 176 |
| Capacité d'autofinancement | 11 368 | 11 446 | + 1% | 5 368 |
| Variation de la juste valeur des immeubles | - | 1 777 | ns | 1 777 |
| Résultat opérationnel | 11 354 | 13 217 | + 16% | 7 143 |
| Coût de l'endettement financier net | 4 229 | 3 352 | - 21% | 1 649 |
| Résultat net part du groupe | 4 496 | 5 807 | + 29% | 2 955 |
| Valeur d'expertise des actifs (hors droits) | 164 635 | 165 720 | + 1% | 165 720 |
| Taux de capitalisation | 7,6% | 7,7% | | 7,7% |
| Endettement financier net | 75 158 | 68 064 | - 9 % | 68 064 |
| Ratio financier d'endettement (LTV) | 45,0% | 40,2% | | 40,2% |
| Actif net réévalué (hors droits - en €/action) | 1,11 | 1,22 | + 10% | 1,22 |

La société présente ses premiers comptes annuels consolidés clos au 30 juin 2010 tenant compte des opérations d'apports d'actifs du 4 décembre 2009 et donc de ses premiers mois d'activité. Pour une mise en perspective des données financières du groupe et une lecture comparative des comptes, une information financière pro forma a été reconstituée pour les exercices 2008/09 et 2009/10. Les commentaires qui suivent portent sur ces données proforma, sauf indication contraire.

Activité locative : des revenus en hausse de 3%

Au cours de l'exercice 2009/10, les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce ont progressé de + 3% pour s'établir à 12,4 M€. Cette évolution est le résultat de l'indexation des loyers et d'un taux d'occupation élevé (98% en 2009/10) reflétant la stabilité des locataires de Patrimoine & Commerce.

Le résultat opérationnel de 13,2 M€ est en croissance de plus de 16%, bénéficiant notamment de la hausse de 1,8 M€ de la juste valeur des immeubles.

Au 30 juin 2010, la valeur d'expertise du patrimoine ressort à 165,7 M€.

Le coût de l'endettement financier net est en diminution de 21%, à 3,4 M€ sur l'ensemble de l'exercice, sous l'effet conjoint du désendettement linéaire du groupe et de la baisse des taux d'intérêts. 24% de la dette de Patrimoine & Commerce porte intérêt à taux variable.

Le résultat net part du groupe s'établit à 5,8 M€, en croissance de 29%.

Une dette amortissable : réduction de plus de 7 M€ de l'endettement financier net

Au 30 juin 2010, l'endettement financier net de Patrimoine & Commerce s'établissait à 68,1 M€, représentant un ratio loan-to-value (endettement financier net / valeur des actifs) de 40,2% contre 45,0% au 30 juin 2009. L'ensemble de l'endettement de Patrimoine & Commerce est de maturité longue, amortissable, et sans valeur résiduelle significative in fine.

L'actif net réévalué (hors droits) au 30 juin 2010 s'élève à 62,2 M€, en hausse de 10% par rapport au 30 juin 2009, soit 1,22 € par action. Patrimoine & Commerce ayant pour objectif d'opter pour le régime fiscal SIIC dès que les conditions requises seront satisfaites, la société présente également un ANR SIIC part du groupe – comme s'il bénéficiait de ce régime fiscal – s'établissant ainsi à 62,7 M€, soit 1,23 € par action.

Une stratégie ambitieuse : un objectif de patrimoine de plus de 500 M€ d'ici 5 ans

Véritable foncière de croissance, Patrimoine & Commerce entend accroître son patrimoine en immobilier commercial sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme :

- Visibilité et accessibilité des emplacements
- Qualité des locataires
- Adéquation avec les zones de chalandise
- Taux de rentabilité attractif
- Politique locative fidélisante

S'appuyant sur un nombre important de projets d'acquisition d'ores et déjà identifiés, Patrimoine & Commerce entend multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon 5 ans, en visant une valeur d'expertise supérieure à 500 M€.

Entrée de Banque Populaire Val de France dans le capital de Patrimoine & Commerce par augmentation de capital réservée de 20 M€⁽¹⁾

Patrimoine & Commerce annonce l'entrée prochaine à son capital de Banque Populaire du Val de France (BPVF), à près de 27%, sous la forme d'une souscription en numéraire à une augmentation de capital réservée d'un montant de 20 M€.

L'opération sera soumise à l'approbation des actionnaires de Patrimoine & Commerce réunis en assemblée générale le 16 décembre 2010. Elle se traduira par l'émission de 18,7 millions actions nouvelles au prix unitaire de 1,07 € par action (dont une prime d'émission de 0,92 € par action), pour un actif net réévalué (hors droits) de 1,22 € par action au 30 juin 2010.

Gonzague de Villele, Directeur Général de BPVF, intégrera le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, et Alain Dolleans, Directeur Développement Immobilier de BPVF, deviendra membre du Comité d'investissement.

La prise de participation de BPVF s'inscrit dans un partenariat de long terme d'accompagnement du développement de Patrimoine & Commerce dans l'immobilier commercial, BPVF s'étant engagée à conserver sa participation pendant une durée minimale de 10 ans. BPVF s'est également engagée, pendant une durée de 2 ans, à ne pas accroître sa participation dans Patrimoine & Commerce dans des proportions qui pourraient empêcher la société d'opter pour le régime SIIC ou qui pourraient lui faire perdre le bénéfice de celui-ci.

Parallèlement à cette opération, Patrimoine & Commerce confirme son intention de faire prochainement appel au marché afin d'accroître significativement ses moyens financiers mais aussi afin d'élargir son actionariat dans la perspective d'une option pour le régime SIIC.

« Nous sommes heureux d'entrer dans le capital de Patrimoine & Commerce et de pouvoir ainsi accompagner dans la durée une foncière au profil séduisant et disposant de réelles perspectives de développement, déclare Gonzague de Villele, Directeur général de BPVF. La présence de BPVF au sein des organes de gouvernance de Patrimoine & Commerce marque sa volonté de s'impliquer et d'accompagner l'équipe dirigeante dans le développement de la foncière. »

« Nous sommes particulièrement fiers d'accueillir BPVF au sein du capital de Patrimoine & Commerce, qui témoigne de l'intérêt fort d'un investisseur reconnu pour notre foncière, déclarent Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce, et Jean-Claude Bossez, Président du Conseil de surveillance. Cette levée de fonds constitue la première étape de notre développement et va nous permettre d'accroître rapidement le patrimoine de la foncière dans le respect de nos critères d'investissement. Nous nous attachons à poursuivre l'élargissement de notre actionariat afin de pouvoir, dès que possible, opter pour le statut SIIC tout en continuant de renforcer nos moyens financiers pour permettre la mise en œuvre de notre plan de développement. »

(1) sous conditions suspensives d'approbation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 décembre 2010 et de délivrance par l'Autorité des marchés financiers de son visa sur le prospectus d'admission des actions à émettre

A propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes, situées dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français, en métropole et dans les DOM. Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce ambitionne de développer et de valoriser un patrimoine immobilier sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme.

S'appuyant sur un deal-flow d'ores et déjà identifié, Patrimoine & Commerce entend ainsi multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon 5 ans, en visant une valeur d'expertise supérieure à 500 M€.

Fondateur du groupe Financière Duval, Eric Duval est l'initiateur du projet Patrimoine & Commerce. La stratégie de la foncière est axée sur une croissance offensive dans la pérennité des modes de gestion, reposant sur une gouvernance réunissant des professionnels reconnus de l'immobilier commercial. Cet environnement favorable permet à Patrimoine & Commerce de bénéficier d'un large réseau d'apporteurs d'affaires drainant de nombreuses opportunités d'investissement.

Le capital de Patrimoine & Commerce est composé de 50 862 398 actions.

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

Code ISIN : FR FR0000062689 – Code mnémo : PAT

www.patrimoine-commerce.com



Patrimoine & Commerce

Eric Duval & Dominique Jouaillec

Gérants

contact@patrimoine-commerce.com



Mathieu Omnes - Relation investisseurs

momnes@actus.fr – 01 72 74 81 87

Caroline Guilhaume - Relation presse

cguilhaume@actus.fr – 01 53 67 35 79