

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2019
RESULTAT NET PART DU GROUPE EN HAUSSE DE +19,5%
RESULTAT NET RECURRENT EN HAUSSE DE +11,4%
PROGRESSION DES LOYERS BRUTS DE +4,7%
PATRIMOINE DE 810 M€
Boulogne-Billancourt, le 26 septembre 2019

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 25 septembre 2019, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2019, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés	30/06/2019 6 mois	30/06/2018 6 mois	Var. %
Loyers bruts	22,4 M€	21,4 M€	+4,7%
Résultat net récurrent ¹	13,4 M€	12,1 M€	+11,4%
Résultat net Part du Groupe	11,9 M€	10,0 M€	+19,5%

Indicateurs Alternatifs de Performance ²	30/06/2019	31/12/2018	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ³	810,0 M€	760,4 M€	+6,5%
Taux de capitalisation	7,3%	7,2%	n.a.
Ratio LTV ⁴	47,6%	45,0%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	25,6 €	26,0 €	-1,5%

Croissance des loyers bruts : +4,7%

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2019 se sont établis à 22,4 M€ contre 21,4 M€ au 30 juin 2018, en hausse de +4,7%, portés principalement par les acquisitions.

Au cours des 12 derniers mois, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 2,0% des locataires). Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste très élevé, à 94%⁵, et le taux d'impayés de 2,1% atteste de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Au 30 juin 2019, les loyers nets totalisent 20,7 M€ en hausse de +9,1% par rapport au 30 juin 2018. Deux indemnités expliquent cette progression supérieure aux loyers bruts.

Hausse du résultat net récurrent : +11,4%

Les autres produits et charges d'exploitation sont stables et représentent une charge de 2,3 M€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 5,0 M€ au 30 juin 2019 en augmentation de +6,9% par rapport au 30 juin 2018. La société continue de profiter du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur le premier semestre 2019 à 2,55% (contre 2,70% au 30 juin 2018), notamment avec la mise en place du financement corporate LCL à des taux attractifs.

Le résultat net récurrent¹ s'établit ainsi à 13,4 M€ (ou 0,97 € par action), en hausse de +11,4% par rapport au 1^{er} semestre 2018.

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement (-2,1 M€) et des instruments financiers (-0,8 M€), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+0,2 M€) et des autres produits et charges (+0,1 M€), le résultat net s'établit à 10,9 M€ au 30 juin 2019 (contre 10,2 M€ en 2018), soit une hausse de +7,1%. Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part du Groupe s'établit à 11,9 M€ en progression de +19,5%.

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2019, la valeur d'expertise du patrimoine³ s'établit à 810,0 M€ et le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,3%.

Patrimoine & Commerce a développé son portefeuille avec les acquisitions de quatre actifs dans l'Aisne (02) et la livraison de Champagne-au-Mont-d'Or (69). L'investissement global s'est élevé à 54,9 M€ représentant un rendement net de 7,0%. En complément, la société a réalisé des investissements dans des projets en cours de construction, notamment à Annemasse-Etrembières (74) et à Salaise-sur-Sanne (38).

Patrimoine & Commerce continue d'arbitrer ses actifs non stratégiques avec la cession de deux cellules commerciales à Saint-Gaudens (31) pour un montant total de 2,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

ANR par action à 25,6€

L'endettement net retraité consolidé⁴, de 375,3 M€ au 30 juin 2019, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 47,6%, cohérent avec l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

L'actif net réévalué hors droits s'élève quant à lui à 355,8 M€ (25,6 € par action) au 30 juin 2019.

Augmentation de la distribution de dividende

L'Assemblée Générale du 26 juin 2019 a validé le paiement d'un dividende de 1,20 €, en augmentation de +4,3% par rapport à 2018 et qui représente un montant global de 17,0 M€.

Perspectives

« Avec des loyers plus accessibles et des charges moins élevées, les retail parks offrent une forte attractivité et séduisent les enseignes » a déclaré Eric Duval, Gérant et Fondateur. « La bonne dynamique de notre portefeuille et des résultats semestriels présentés ce matin nous confortent dans notre stratégie de développement et d'optimisation de notre portefeuille d'actifs. Nous sommes par conséquent confiants dans la résilience de notre modèle de retail parks low cost en France et nos perspectives de développement. »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près de 494 000 m². Ces actifs 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 de développement et en actifs d'exploitation.

Notes : ¹ Les produits et charges de Groupe Sepric ont été reclassés dans le résultat net.
² Indicateurs Alternatifs de Performance (Taux de capitalisation, LTV, ANR, etc...) définis dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2019 mis en ligne sur le site de la Société.
³ Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.
⁴ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture.
⁵ Calculé sur la base des loyers ou de la valeur locative de marché en cas de vacance (hors vacance stratégique).

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

Gérant
Eric DUVAL
Tél. : 01 46 99 47 79

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE
Tél. : 01 56 43 44 63
emmanuel.dovergne@keima.fr