

RESULTATS ANNUELS 2019

LOYERS BRUTS EN AUGMENTATION DE +7,1%
RESULTAT NET RECURRENT EN HAUSSE DE +10,1%
PATRIMOINE DE 816 M€ EN CROISSANCE DE +7,3%
HAUSSE DU DIVIDENDE DE +4,2%

Boulogne-Billancourt, le 03 mars 2020

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 02 mars 2020, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2019, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	Var. %
Loyers bruts	46,1 M€	43,1 M€	+7,1%
Résultat net récurrent	28,1 M€	25,6 M€	+10,1%
Résultat net part Groupe	25,7 M€	24,4 M€	+5,3%

Indicateurs Alternatifs de Performance ¹	31/12/2019	31/12/2018	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ²	816,1 M€	760,4 M€	+7,3%
Taux de capitalisation	7,2%	7,2%	n.a
Ratio LTV ³	48,2%	45,1%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	26,7 €	26,0 €	+2,5%
Actif net réévalué (hors droits)	368,9 M€	361,5 M€	+2,0%

Croissance des loyers bruts : +7,1%

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2019 se sont établis à 46,1 M€ contre 43,1 M€ au 31 décembre 2018, en hausse de +7,1%, portés par l'acquisition de nouveaux actifs en 2019 et l'effet année pleine des acquisitions 2018. Les loyers à périmètre constant affichent une progression de +1,6%, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers.

Au cours de la période, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 1,5% des locataires) malgré un environnement économique difficile. Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine de 94%⁴ et le taux d'impayés de 1,8% attestent de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Hausse du résultat net récurrent : +10,1%

Les autres produits et charges d'exploitation représentent une charge de 4,6 M€ (contre une charge de 4,7 M€ en 2018).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 10,1 M€ au 31 décembre 2019 en hausse de +7,2% par rapport au 31 décembre 2018. La Société a profité du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur l'année 2019 à 2,50% (contre 2,68% en 2018), notamment avec la mise en place d'un emprunt corporate, de financements (Soissons (02), Laon (01), Salaise-sur-Sanne (38), Arçonnay (72), Etrembières (74) et Beynost (01)) et de refinancements (Valence (26), Poitiers (86), Perrières (41)) à des taux attractifs.

Le résultat net récurrent s'établit ainsi à 28,1 M€ (ou 2,03 € par action), en hausse de +10,1% par rapport à l'exercice 2018.

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement (-3,8 M€, principalement liés aux droits d'enregistrement sur les acquisitions de l'année et au passage du taux réduit au taux plein pour les immeubles en patrimoine de plus de 5 ans), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-2,6 M€) et des autres produits et charges (+2,0 M€), le résultat net s'établit à 23,6 M€ au 31 décembre 2019.

Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part Groupe, s'établit à 25,7 M€, en hausse de +5,3% par rapport à l'exercice précédent.

Valeur du patrimoine : +55,7M€

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine (hors droits et y compris actifs consolidés par mise en équivalence et actifs destinés à être cédés) s'établit à 816,1 M€ en augmentation de +7,3% par rapport au 31 décembre 2018. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,2%.

Au cours de l'exercice, et s'appuyant sur une stratégie d'acquisitions sélectives et de renforcement sur des zones existantes, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement sur plusieurs régions à travers notamment des acquisitions d'actifs commerciaux à Soissons (02), Château-Thierry (02), Champagne-au-Mont-d'Or (69), Wittenheim Phase 1 (68), Laon (02), Champniers Tranche 3 (16), Grenoble Echirolles (38), Etrembières (74) et Chauny (02). L'investissement global s'est élevé à 80,9 M€ représentant un rendement supérieur à 7,0%.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions de deux lots à Saint-Gaudens (31) et d'un immeuble à L'Isle-Adam (95). Le montant global de ces cessions représente 5,7 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

LTV maîtrisé et hausse de l'ANR par action à 26,7 € (+2,5%)

L'endettement net retraité consolidé, de 387,8 M€ au 31 décembre 2019, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 48,2%, cohérent avec l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui 26,7 € (368,8 M€), en hausse de +2,5% par rapport au 31 décembre 2018.

Croissance du dividende : +4,2%

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce le 17 juin 2020 sur la base de 1,25 € par action. Le montant de distribution proposé est en progression de +4,2% par rapport à l'exercice précédent et fait ressortir un rendement de 4,7% sur l'ANR au 31 décembre 2019 et de 7.0% sur le cours de bourse actuel au 28 février 2020.

Perspectives

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les bonnes performances enregistrées au titre de l'exercice 2019, malgré un contexte économique perturbé, sont le fruit de notre excellence opérationnelle combinée à la qualité de notre portefeuille de retail parks low cost en France. Notre dynamique de développement liée à notre activité locative et aux acquisitions réalisées tout au long de l'année confirme le bien-fondé de notre positionnement de première foncière cotée de retail parks low cost en France. Nous comptons poursuivre dans cette dynamique grâce à notre solide structure financière et à notre pipeline de développement pour garantir à nos actionnaires une croissance durable.* »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 500 000 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 Indicateurs Alternatifs de Performance (Taux de capitalisation, LTV, ANR, etc...) définis dans le Document d'Enregistrement Universel du 31 décembre 2019 mis en ligne sur le site de la Société.

² Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

³ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture.

⁴ 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