



PATRIMOINE & COMMERCE

RESULTATS ANNUELS 2020

LOYERS NETS DE +0,4%
RESULTAT NET RECURRENT EN HAUSSE DE +7,0%
RENDEMENT DU DIVIDENDE DE 4,9% SUR L'ANR

Boulogne-Billancourt, le 02 mars 2021

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 1^{er} mars 2021, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2020, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois	Var. %
Loyers bruts	45,8 M€	46,1 M€	(0,7)%
Loyers nets	43,0 M€	42,8 M€	+0,4 %
Résultat net récurrent	30,1 M€	28,1 M€	+7,0%
Résultat net	19,4 M€	23,6 M€	(17,7)%

Indicateurs Alternatifs de Performance ¹	31/12/2020	31/12/2019	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ²	804,2 M€	816,1 M€	(1,5)%
Taux de capitalisation	7,2%	7,2%	n.a
Ratio LTV ³	46,8%	48,2%	-140 bps
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	25,7 €	26,7 €	(3,6)%
Actif net réévalué (hors droits)	381,6 M€	368,9 M€	+3,4%

Crise sanitaire sans précédent : une réaction à la hauteur des enjeux

Patrimoine & Commerce a été fortement impactée par la crise sanitaire. Cet impact s'est traduit notamment par des restrictions d'ouvertures des commerces aux seuls commerces dits « essentiels » durant deux périodes de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020 puis du 30 octobre au 28 novembre 2020. En réponse à cette crise, le Groupe a mis en place des mesures sanitaires très protectrices pour le personnel et a accompagné ses locataires au cas par cas. L'accompagnement des enseignes a principalement pris la forme de franchises de loyer mais également de la mensualisation des loyers pour l'ensemble des enseignes qui ont dû fermer.

Afin de pérenniser sur le long terme les relations avec ses locataires, mais également dans un souci d'équilibre, Patrimoine & Commerce négocie avec chaque enseigne une

contrepartie à cet accompagnement. La plupart du temps, il s'agit d'une renonciation à la prochaine triennale, d'un renouvellement anticipé du bail ou encore d'une prolongation de la durée du bail. Au 31 décembre 2020, ces négociations représentaient 163 accords, dont la plupart avec les enseignes nationales. Le montant des franchises accordées s'élève à 4,7 M€ (net d'un crédit d'impôt de 0,7 M€). Les négociations se poursuivent avec quelques locataires.

Fort de ses fondamentaux solides (surfaces à taille humaine, parcours client en plein air, loyers et charges modérés, enseignes plébiscitées par les clients), le retail park démontre une nouvelle fois son caractère résilient. Dans ce contexte, Patrimoine & Commerce affiche un taux de recouvrement 2020 de ses loyers et charges de 96% et confirme une activité locative dynamique sur 2020 avec la signature de 37 nouveaux baux (hors négociations covid).

En parallèle, Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires et ses crédits-bails afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible. Le montant total des reports s'élève à près de 15 M€ sur 2020.

Stabilité des loyers bruts

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2020 se sont établis à 45,8 M€ contre 46,1 M€ au 31 décembre 2019. La légère baisse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires et (ii) l'impact des cessions d'actifs, compensée par (iii) les acquisitions des années 2019 et 2020. A périmètre constant, l'impact de l'indexation contractuelle des baux est de +1,9% sur la période et sur l'ensemble du portefeuille.

Les « franchises Covid-19 » accordées représentent 5,4 M€ au 31 décembre 2020 et 4,7 M€ après prise en compte des mesures d'accompagnement d'état sous la forme d'un crédit d'impôt. Ces franchises, en application des normes IFRS, sont étalées sur la durée ferme résiduelle du bail et représentent un impact résultat, net du crédit d'impôt, de -1,4 M€ en 2020.

Au cours de la période, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 2,0% des locataires) malgré un environnement économique difficile. Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine de 93%⁴ et le taux d'impayés de 1,7% attestent de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Hausse du résultat net récurrent : +7,0%

Les autres produits et charges d'exploitation représentent une charge de 3,8 M€ (contre une charge de 4,6 M€ en 2019).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 9,1 M€ au 31 décembre 2020 en baisse de -10,5% par rapport au 31 décembre 2019. La Société a profité du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur l'année 2020 à 2,35% (contre 2,50% en 2019), notamment avec les refinancements de Beynost (01), Echirolles (38) et Istres (13) à des taux attractifs.

Le résultat net récurrent s'établit ainsi à 30,1 M€ (ou 2,05 € par action), en hausse de +7,0% par rapport à l'exercice 2019.

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-0,6 M€), la juste valeur des instruments financiers (+0,6 M€) et des autres produits et charges (-1,0 M€), le résultat net s'établit à 19,4 M€ au 31 décembre 2020.

Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part Groupe, s'établit à 17,8 M€.

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 2020, 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 804,2 M€ en baisse de -1,5% par rapport au 31 décembre 2019. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,2%.

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement à travers l'acquisition d'un actif commercial à Alençon (72). L'investissement global s'est élevé à 4,8 M€.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de cessions d'actifs non stratégiques avec les cessions d'une cellule à Pierrelaye (95), de deux cellules à Forbach (57), d'une galerie marchande à Tours (37), de trois cellules à Epinal (88) et une cellule à Thionville (57). Le montant global de ces cessions représente 8,2 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

LTV maîtrisé et ANR par action à 25,7 € (-3,6%)

L'endettement net retraité consolidé, de 370,7 M€ au 31 décembre 2020, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value en amélioration à 46,8%, 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 25,7 € (381,6 M€), en baisse de -3,6% par rapport au 31 décembre 2019.

Maintien du dividende à 1,25€ par action

En s'appuyant sur la résilience du business model de la société mais en tenant compte de l'environnement économique incertain, le Conseil de Surveillance a décidé de proposer aux actionnaires de procéder au versement d'un dividende de 1,25 € par action, identique au dividende de l'année dernière. Il est également proposé de pouvoir opter pour un paiement en actions nouvelles de la société.

Le montant de la distribution proposée fait ressortir un rendement de 4,9% sur l'ANR au 31 décembre 2020 et de 8,5% sur le cours de bourse au 25 février 2021.

Dans le cadre du paiement en actions, le prix d'émission des nouvelles actions sera déterminé par la moyenne des cours d'ouverture des 20 séances de bourse précédant l'Assemblée Générale, retraité du montant du dividende.

Perspectives

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *le Groupe Patrimoine & Commerce délivre des Résultats annuels robustes pour l'exercice 2020 dans un contexte de crise sanitaire et économique sans précédent. Nous démontrons ainsi la résilience de notre modèle de développement fondé sur des relations pérennes avec les enseignes nationales et notre positionnement de première foncière cotée de retail parks low cost en France. Les performances enregistrées au cours de l'exercice 2020 et notre solide structure financière nous permettent de garantir une croissance durable à nos actionnaires.* »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près 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 2020 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