

**RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021**

**DOUBLEMENT DU RESULTAT NET PDG A 14,4 M€**  
**PROGRESSION DU RESULTAT OPERATIONNEL DE +53%**  
**PATRIMOINE DE 818 M€**

*Boulogne-Billancourt, le 24 septembre 2021*

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 23 septembre 2021, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2021, arrêtés par la Gérance.

<b>Chiffres clés</b>	<b>30/06/2021</b> 6 mois	<b>30/06/2020</b> 6 mois	<b>Var. %</b>
Loyers bruts	21,7 M€	23,5 M€	(7,8)%
Résultat opérationnel	18,7 M€	12,2 M€	+53,4%
Résultat net récurrent <sup>1</sup>	12,9 M€	15,3 M€	(15,6)%
Résultat net Part du Groupe	14,4 M€	6,8 M€	+113,3%

<b>Indicateurs Alternatifs de Performance <sup>2</sup></b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Var. %</b>
Valorisation des immeubles (hors droits) <sup>3</sup>	817,6 M€	804,1 M€	+1,7%
Taux de capitalisation	7,2%	7,2%	n.a.
Ratio LTV <sup>4</sup>	46,2%	46,8%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	25,7 €	25,9 €	(2,8)%

**Crise sanitaire sans précédent : impacts maîtrisés**

Le 1er semestre 2021 a été marqué par la crise sanitaire de la Covid-19 et les mesures imposées par les pouvoirs publics pour limiter la propagation de l'épidémie.

Les deux premiers trimestres de l'année 2021 ont été ponctués par l'instauration de couvre-feux et de fermetures administratives de commerces dits « non-essentiels » sur l'ensemble de la France métropolitaine.

A partir du 19 mai 2021, l'ensemble des commerces a rouvert au public dans le respect des jauges sanitaires et des couvre-feux. Au 30 juin 2021, l'ensemble des limitations a été levé. Les réouvertures ont été accompagnées d'une forte reprise du trafic dans les commerces de périphérie.

Ces périodes de fermetures ont entraîné un ralentissement de l'encaissement des loyers. Néanmoins, à ce jour, le taux de recouvrement du 1er semestre 2021 atteint près de 87%.

Patrimoine & Commerce est en contact permanent avec ses locataires-enseignes afin de les accompagner et de les soutenir dans cette crise. En effet, la foncière a accordé près de 5,4 M€ de franchises à ses locataires en lien avec les fermetures administratives de l'année

2020. Dans un souci d'équilibre, la Société a négocié des contreparties telles que la renonciation à une triennale ou le renouvellement du bail. Ces négociations sont en cours de finalisation à ce jour.

En parallèle, Patrimoine & Commerce a connu une forte activité locative sur les 12 derniers mois avec 59 baux signés (renouvellements et nouveaux baux). Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste élevé et stable, à 93%<sup>5</sup>, et le taux de provisions et pertes sur créances clients de 1,1% atteste de la résilience du portefeuille de la Société.

### Loyers bruts de 21,7 M€

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2021 se sont établis à 21,7 M€.

L'impact de la crise sanitaire se matérialise notamment par l'étalement des franchises « Covid-19 » accordées depuis le premier confinement. Les négociations avec les locataires nous ont permis de pérenniser sur le long terme les baux et nos revenus futurs. Par ailleurs, le départ d'un locataire sur un actif en Martinique explique également la baisse des revenus locatifs. L'actif va faire l'objet d'une rénovation légère et 87% des surfaces futures sont d'ores et déjà commercialisées pour une prise d'effet des loyers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Loyers bruts	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois	Variation	Var. %
Périmètre constant	20,8 M€	21,1 M€	(0,3) M€	(1,4)%
Négociations Covid-19	0,6 M€	0,9 M€	(0,4) M€	n/a
Actifs cédés	-	0,1 M€	(0,1) M€	n/a
Restructurations	0,4 M€	1,3 M€	(0,9) M€	n/a
<b>Total loyers bruts</b>	<b>21,7 M€</b>	<b>23,5 M€</b>	<b>(1,8) M€</b>	<b>(7,8)%</b>

### Hausse du résultat net : +113,3%

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

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 4,7 M€ au 30 juin 2021, en baisse de -4,5% par rapport au 30 juin 2020. La société continue de profiter de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur le premier semestre 2021 à 2,03% (contre 2,27% au 30 juin 2020), notamment avec la mise en place de financement à des taux attractifs sur les opérations de Wittenheim (68), d'Echirolles (38), d'Annemasse (74) et de Limoges (87).

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement de +0,8 M€, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+0,3 M€), de la variation de juste valeur des instruments financiers (+0,6M€) et des autres produits et charges (+0,1 M€), le résultat net s'établit à 14,6 M€ au 30 juin 2021 (contre 7,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020). Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part du Groupe s'établit à 14,4 M€, soit une progression de +113,3%.

### Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2021, la valeur d'expertise du patrimoine<sup>3</sup> s'établit à 817,6 M€ et le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,2%.

Patrimoine & Commerce a investi au 1<sup>er</sup> semestre 2021 dans le développement de deux actifs à Echirolles (38) et de deux actifs situés à Annemasse (74) et à Limoges (87) pour un montant total d'investissement de 12,1 M€ et un rendement de 7,8%. Ces actifs sont commercialisés à 100% et la livraison au locataire Foir'fouille à Echirolles (38) a été réalisée en juin 2021. Les livraisons des trois autres actifs sont attendues sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Patrimoine & Commerce a cédé une cellule isolée et vacante à Pont-de-Beauvoisin (38), un lot vacant à Saint-Gaudens (31) et des bureaux vacants au Creusot (71). Le montant global de ces cessions s'élève à 1,1 M€, proche des valeurs d'expertise.

### **ANR par action à 25,7€**

L'endettement net retraité consolidé<sup>4</sup>, de 372,4 M€ au 30 juin 2021, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 46,2%, cohérent avec l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

L'actif net réévalué hors droits s'élève quant à lui à 376,9 M€ (25,7 € par action) au 30 juin 2021.

### **Maintien de la distribution de dividende**

L'Assemblée Générale du 17 juin 2021 a validé le paiement d'un dividende de 18,9 M€, soit 1,25 € par action. L'option du paiement en actions nouvelles a été proposée aux actionnaires qui ont opté à près de 34% pour un paiement en actions.

### **Perspectives**

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « Les performances enregistrées par Patrimoine & Commerce sur les 6 premiers mois de l'exercice 2021, avec notamment plus de 30 deals globaux avec des enseignes nationales sur les 2 confinements, une activité locative soutenue et un taux d'occupation stable à 94% pour nos retail parks démontrent que nos actifs immobiliers continuent d'attirer les consommateurs et les enseignes en expansion. Je tiens à remercier tout particulièrement nos équipes, nos partenaires commerçants et les parties prenantes locales. A moyen et plus long terme, grâce à notre positionnement unique de première foncière cotée de retail parks low cost en France, notre modèle financier résilient et notre solide situation financière, nous permettront de sortir renforcés de ce contexte exceptionnel que nous connaissons depuis bientôt 18 mois. »

---

## À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près de 500 000 m<sup>2</sup>. 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 : <sup>1</sup> Les produits et charges de Groupe Sepric ont été reclassés dans le résultat net.

<sup>2</sup> Indicateurs Alternatifs de Performance (Taux de capitalisation, LTV, ANR, etc...) définis dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2021 mis en ligne sur le site de la Société.

<sup>3</sup> Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

<sup>4</sup> Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture.

<sup>5</sup> 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](http://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](mailto:emmanuel.dovergne@keima.fr)