

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Paris, le 8 septembre 2022

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 7 septembre 2022, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2022, arrêtés par la Gérance.

- **Doublement du résultat net part du groupe à 28,4 M€**
- **Progression des loyers nets de +6,6%**
- **Progression du résultat net récurrent de +9,2%**
- **Taux de recouvrement des loyers et charges de 98%**
- **Valorisation des immeubles de 856 M€**

Données financières clés :

Chiffres clés	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois	Var. %
Loyers nets	21,1 M€	19,8 M€	+6,6%
Résultat net récurrent	14,1 M€	12,9 M€	+9,2%
Résultat net part du groupe	28,4 M€	14,4 M€	+96,9%

Indicateurs Alternatifs de Performance	30/06/2022	31/12/2021	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽¹⁾	856,0 M€	807,0 M€	+6,1%
Taux de capitalisation ⁽²⁾	7,0%	7,2%	n.a
Ratio LTV ⁽³⁾	44,9%	45,2%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	27,3 €	26,7 €	+2,3%
Actif net réévalué (hors droits)	409,0 M€	400,2 M€	+2,2%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les six premiers mois de l'exercice 2022 affichent de très bons résultats, tant au niveau opérationnel que financier, illustrant la qualité du portefeuille et la solidité de la structure financière de la société. Les acquisitions ciblées réalisées au cours du premier semestre permettent de consolider la position de Patrimoine & Commerce en tant que première foncière cotée de retail parks low cost en France et d'assurer une croissance durable à nos actionnaires.* »

Performance opérationnelle

Sur le 1^{er} semestre 2022, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative dynamique avec la signature de 21 baux (dont 8 renouvellements). Le taux d'occupation financier est en amélioration à 94% ⁽⁴⁾. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes s'établit à 98% sur le 1^{er} trimestre 2022 et à 97% sur le 2nd trimestre 2022 ⁽⁵⁾.

Performance financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2022, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2022 se sont établis à 23,0 M€ contre 21,7 M€ au 30 juin 2021 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2022	30/06/2021	Var. %
Périmètre constant	20,8	20,1	+3,8%
Acquisitions	1,5	-	n/a
Actifs cédés	0,2	1,2	n/a
Restructurations	0,4	0,4	n/a
Total loyers bruts	23,0	21,7	+6,0%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements d'acquisitions et de cessions de l'exercice (+0,6 M€ d'euros), ainsi que par l'indexation contractuelle des baux, et la diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos locataires en 2020 et 2021.

Les loyers nets augmentent de +6,6% avec une légère amélioration du passage des loyers bruts aux loyers nets entre les deux exercices (92% des loyers bruts en 2022 vs. 91% en 2021), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2022	30/06/2021	Var. %
Loyers bruts*	23,0	21,7	+6,0%
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	0,0	0,1	n.a.
Revenus locatifs	23,0	21,8	+5,7%
Charges locatives non refacturables	(1,5)	(1,6)	(5,3%)
Autres charges sur immeubles	(0,4)	(0,4)	n.a.
Loyers nets	21,1	19,8	+6,6%

* Y compris les garanties locatives.

Les charges de structure sont restées maîtrisées au cours de l'exercice à 2,7 M€ (vs. 2,5 M€ en 2021). Ainsi, le résultat opérationnel courant s'établit à 18,4 M€ au 30 juin 2022.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 4,4 M€ au 30 juin 2022 en diminution de -1,9% par rapport au 30 juin 2021. La Société est faiblement exposée au risque de taux, avec 72% de sa dette à taux fixe ou variable couvert. Le taux d'intérêt moyen ressort à 1,97% sur le premier semestre 2022 (contre 2,04% en 2021).

Le résultat net récurrent s'établit à 14,1 M€ au 30 juin 2022 contre 12,9 M€ au 30 juin 2021 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2022	30/06/2021	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	18,8	17,6	+6,7%
Coût de l'endettement financier net retraité	(4,4)	(4,5)	(2,2%)
Impôts courants	(0,3)	(0,2)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽⁶⁾	14,1	12,9	+9,2%
Résultat net récurrent dilué par action	0,94	0,88	+6,9%

La campagne d'évaluation des immeubles de placement a permis de constater une variation de juste valeur de +12,3 M€ dans les comptes au 30 juin 2022, reflétant en particulier l'indexation des baux.

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+0,5 M€) et de la juste valeur des instruments financiers (+1,6 M€), le résultat net s'établit à 28,1 M€ au 30 juin 2022 et 28,4 M€ en part du groupe, soit une augmentation de +96,9% par rapport à l'exercice précédent.

Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 27,3 € (+2,3%)

L'endettement net retraité consolidé, de 376,5 M€ au 30 juin 2022, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 44,9%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Patrimoine et Commerce a acté la prorogation de l'obligation de 30,0 M€ souscrite par Suravenir (échéances initiales au 30/09/2022 et 30/09/2023 reportées au 30/09/2025 et 30/09/2026).

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
Endettement net retraité	376,5	358,4
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(53,9)</i>	<i>(50,7)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>0,0</i>	<i>(0,3)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>(0,3)</i>	<i>1,3</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	376,8	357,1
Valeur des immeubles (hors droits)	838,4	789,9
Ratio Loan To Value	44,9%	45,2%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 27,3 € (409,0 M€), en hausse de +2,3% par rapport au 31 décembre 2021, malgré la distribution du dividende de l'exercice 2021.

En millions d'euros	30/06/2022	31/12/2021
ANR hors droits d'enregistrement	409,0	400,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	27,29	26,67
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	14 986 880	15 006 681

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2022, 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 856,0 M€, en hausse de +6,1% par rapport au 31 décembre 2021. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation est de 7,0% (vs 7,2% au 31 décembre 2021).

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/22	807,0
Acquisitions	57,5
Cessions	(21,3)
Effet juste valeur (résultat)	12,7
Solde Net au 30/06/22	856,0

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement à travers l'acquisition d'un ensemble immobilier à Thonon-les-Bains (74), d'un portefeuille de cinq actifs à Villefranche-de-Rouergue (12), Gonesse (95), Tavers (45), Avranches (50) et Colomiers (31) et d'un retail park à Saint-Paul-lès-Romans (26). Ces investissements se sont élevés au global à 53,6 M€ sur l'exercice 2022. En parallèle, des investissements ont été réalisés sur les actifs en exploitation pour un montant de 3,9 M€.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions des actifs d'Epagny (74), Vitrolles (13), Sarreguemines (57), et un actif de bureaux en Guadeloupe (971) pour un montant total de 21,3 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

L'engagement RSE

Soucieux de répondre aux enjeux RSE, et dans une démarche d'aller au-delà des contraintes réglementaires du Décret Tertiaire, Patrimoine et Commerce s'est attachée à la mise en place d'une feuille de route 2021-2025 sur les thèmes de l'environnement, de la gouvernance et du social.

Cette feuille de route s'articule autour de sous-thèmes clés (efficacité énergétique, biodiversité, émissions carbone, confort et bien-être des occupants, économie circulaire, éthique des affaires).

Un comité RSE (composé de membres du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce) a été mis en place afin de suivre la bonne mise en application de la feuille de route.

Approbation du dividende de 1,25€ par action

L'Assemblée Générale du 16 juin 2022 a approuvé la distribution d'un dividende de 1,25 euros par action, soit un montant global de 19,2 M€. L'option pour le paiement en actions du dividende a également été offerte aux actionnaires. Ainsi, par décision du 21 juillet 2022, la gérance a constaté l'émission de 193 680 actions nouvelles à une valeur de 16,78 euros chacune.

Agenda

6 octobre 2022 Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2022

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

² Calculé sur la base des loyers bruts annualisés (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits

³ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

⁴ Hors vacance stratégique

⁵ Après déduction des franchises consenties

⁶ Au 30 juin 2022, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (-0,4 million d'euros)

*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