

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**RÉSULTATS ANNUELS 2022**

Paris, le 22 février 2023

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 21 février 2023, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2022<sup>(1)</sup>, arrêtés par la Gérance.

- **Résultat net part du groupe en hausse de +51,7% à 47,8 M€**
- **Taux de recouvrement des loyers et charges de 98,1%**
- **Valorisation des immeubles de 841 M€**
- **Versement d'un dividende de 1,30€ par action, en hausse de +4,0%, soit un rendement de 7,9% sur le cours de bourse et de 4,6% sur l'ANR**

**Données financières clés :**

<b>Chiffres clés</b>	<b>31/12/2022 12 mois</b>	<b>31/12/2021 12 mois</b>	<b>Var. %</b>
Loyers bruts	47,3 M€	43,7 M€	+8,3%
Résultat net récurrent	29,3 M€	26,7 M€	+9,6%
Résultat net part du groupe	47,8 M€	31,5 M€	+51,7%

  

<b>Indicateurs Alternatifs de Performance</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Var. %</b>
Valorisation des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	841,3 M€	807,0 M€	+4,3%
Taux de capitalisation <sup>(3)</sup>	7,0%	7,2%	n.a.
Ratio LTV <sup>(4)</sup>	44,0%	45,2%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	28,5 €	26,7 €	+6,8%
Actif net réévalué (hors droits)	431,2 M€	400,2 M€	+7,8%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les solides résultats de l'exercice 2022, tant sur la performance opérationnelle que financière, confirment l'attractivité du modèle de développement du groupe en tant que première foncière cotée de retail parks low cost en France. Les plus de 50 M€ d'acquisitions et 40 M€ d'actifs arbitrés sur l'exercice démontrent notre capacité à réaliser des acquisitions ciblées mais également la bonne liquidité de nos actifs en adéquation avec les valeurs d'expertise. Portés par notre saine structure financière, et notre confiance à poursuivre une croissance durable, nous proposerons une distribution d'un dividende de 1,30 euro par action, en hausse de +4,0% par rapport à l'exercice précédent.* »

**Performance opérationnelle**

Dans un contexte économique difficile, marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêts, Patrimoine & Commerce affiche une progression de +8,3% de ses loyers, et une bonne dynamique de rotation du portefeuille, avec l'acquisition de sept actifs et la cession de huit actifs sur l'exercice.

Le modèle de retail park a montré sa performance et son adéquation avec les tendances actuelles de consommation. Au-delà de ses fondamentaux qui ont déjà faits leurs preuves par le passé

(surfaces à taille humaine, stationnement simple, charges immobilières limitées, loyers adaptés), le retail park se démarque par une activité peu dépendante du tourisme, axée sur la consommation locale, des espaces ouverts et une forte attractivité des enseignes discount.

Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 55 baux (dont 21 renouvellements). Le taux d'occupation financier est en amélioration et s'établit sur l'ensemble du patrimoine à 94,3% <sup>(5)</sup>. Le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2022 est de 98,1%.

### Résultat net récurrent en hausse de +9,6%

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

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2022 se sont établis à 47,3 M€ contre 43,7 M€ au 31 décembre 2021 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Périmètre constant	41,6	39,9	+4,3%
Acquisitions	3,9	0,4	n.a.
Actifs cédés	1,3	3,5	n.a.
Restructurations	0,5	-	n.a.
<b>Total loyers bruts</b>	<b>47,3</b>	<b>43,7</b>	<b>+8,3%</b>

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2021 et 2022, (ii) la livraison de la restructuration d'un actif en Martinique et (iii) une hausse à périmètre constant principalement expliquée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de +2,5% sur la période), et une diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos enseignes locataires.

Le passage des loyers bruts aux loyers nets reste stable entre les deux exercices (93% des loyers bruts), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Loyers bruts*	47,3	43,7	+8,3%
Droits d'entrée et autres	0,0	0,2	n.a.
<b>Revenus locatifs</b>	<b>47,4</b>	<b>43,9</b>	<b>+7,8%</b>
Charges locatives non refacturables	(2,7)	(2,4)	+9,8%
Autres charges sur immeubles	(0,6)	(0,7)	n.a.
<b>Loyers nets</b>	<b>44,2</b>	<b>40,8</b>	<b>+8,3%</b>

\* Y compris les garanties locatives.

Les charges de structure sont restées maîtrisées au cours de l'exercice à 5,0 M€ (vs. 4,5 M€ en 2021), la hausse de ce poste restant liée à l'activité de foncière (honoraires de commercialisation, honoraires d'asset management assis sur l'évolution des loyers).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 9,5 M€ au 31 décembre 2022, quasiment stable (+0,7%) par rapport au 31 décembre 2021. Dans un contexte de forte remontée des taux d'intérêts, la Société continue de bénéficier des renégociations effectuées les années passées, et des couvertures de taux mises en place. Le taux moyen ressort sur l'année 2022 à 2,07% (contre 2,04% en 2021) et 79 % de la dette brute est à taux fixe ou à taux variable couvert.

Le résultat net récurrent s'établit à 29,3 M€ au 31 décembre 2022 contre 26,7 M€ au 31 décembre 2021 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2022	31/12/2021	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	39,2	36,3	+7,9%
Coût de l'endettement financier net retraité	(9,5)	(9,4)	+0,7%
Impôts courants	(0,4)	(0,2)	n.a.
<b>Résultat net récurrent <sup>(6)</sup></b>	<b>29,3</b>	<b>26,7</b>	<b>+9,6%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué par action</b>	<b>1,93</b>	<b>1,78</b>	<b>+8,6%</b>

La campagne d'évaluation des immeubles de placement a permis de constater une variation de juste valeur de +14,9 M€ dans les comptes au 31 décembre 2022, reflétant la bonne résilience des actifs dans un contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêts.

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+0,5 M€), des autres produits et charges non récurrents (-1,4 M€) et des impacts liés aux dérivés de couverture de taux (+2,8 M€), le résultat net s'établit à 46,1 M€ au 31 décembre 2022 et 47,8 M€ en part du groupe, soit une augmentation de +51,7% par rapport à l'exercice précédent.

#### Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 28,5 € (+6,8%)

L'endettement net consolidé, de 360,9 M€ au 31 décembre 2022, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 44,0%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Endettement net	360,9	359,2
<i>(-) passifs locatifs liés aux locations simples</i>	<i>(0,6)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>(+) dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>0,0</i>	<i>(0,3)</i>
<i>(-) instruments de couverture</i>	<i>2,2</i>	<i>(1,3)</i>
<b>Endettement Net Retraité</b>	<b>362,4</b>	<b>357,1</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	823,9	789,9
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>44,0%</b>	<b>45,2%</b>

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 28,48 € (431,2 M€), en hausse de +6,8% par rapport au 31 décembre 2021.

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
ANR hors droits d'enregistrement	431,2	400,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	<b>28,48</b>	<b>26,67</b>
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 144 241	15 006 681

#### Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 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 841,3 M€, en hausse de +4,3% par rapport au 31 décembre 2021. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,0% au 31 décembre 2022.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/22	<b>807,0</b>
Acquisitions	61,8
Cessions	(42,5)
Effet juste valeur (résultat)	15,1
<b>Solde Net au 31/12/22</b>	<b>841,3</b>

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 ainsi que sur les restructurations des actifs de Ville-du-Bois et La Martinique, pour un montant de 8,2 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), Bourgoin-Jallieu (38), Parigné L'Evêque (72), un actif de bureaux en Guadeloupe (971) et une partie de l'actif de Salon-de-Provence (13) pour un montant de 42,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

### Versement d'un dividende de 1,30 € par action

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce sur la base de 1,30 € par action. Le montant de distribution proposé est en augmentation de +4,0% par rapport à l'exercice précédent et fait ressortir un rendement de 4,6% sur l'ANR au 31 décembre 2022 et de 7,9% sur le cours de bourse actuel au 21 février 2023.

### Agenda

12 avril 2023	Publication du chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2023
8 juin 2023	Assemblée générale
26 juillet 2023	Publication des résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2023
11 octobre 2023	Publication du chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2023

---

## À propos de Patrimoine & Commerce

*Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 520 000 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 procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

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

<sup>3</sup> Calculé comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés

<sup>4</sup> Retraité des instruments de couverture

<sup>5</sup> Hors vacance stratégique

<sup>6</sup> Au 31 décembre 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 (-0,7 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](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)

**Annexes 1 : Résultat net récurrent et Endettement net****Résultat net récurrent**

<b>En millions d'euros - 12 mois</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Var. %</b>
Loyers bruts	47,3	43,7	+8,3%
Loyers nets	44,2	40,8	+8,2%
Frais généraux	(5,0)	(4,5)	+10,8%
<b>EBITDA normatif</b>	<b>39,2</b>	<b>36,3</b>	<b>+7,9%</b>
Coût de l'endettement financier net	(9,5)	(9,4)	+0,7%
Impôts courants	(0,4)	(0,2)	n.a.
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>29,3</b>	<b>26,7</b>	<b>+9,6%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué par action</b>	<b>1,93 €</b>	<b>1,78 €</b>	<b>n.a.</b>
Variation de la JV des immeubles de placement	14,9	2,5	n.a.
Variation de la JV des instruments financiers	3,6	1,1	n.a.
Titres mis en équivalence	0,5	0,9	n.a.
Autres produits et charges	(2,1)	(0,0)	n.a.
<b>Résultat net</b>	<b>46,1</b>	<b>31,2</b>	<b>+48,0%</b>
Intérêts minoritaires	1,7	0,4	n.a.
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>47,8</b>	<b>31,5</b>	<b>+51,7%</b>

**Endettement net**

<b>En millions d'euros</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Emprunts obligataires	30,0	30,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	355,2	340,8
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	34,6	41,1
Passifs locatifs liés aux locations simples	0,6	0,6
Intérêts courus sur emprunts	1,8	1,5
Instruments de couverture	0,0	1,4
Découverts bancaires	0,0	0,0
Comptes courants passifs financiers	8,5	4,2
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	3,3	4,1
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>434,1</b>	<b>423,8</b>
Trésorerie active	55,2	50,8
Instruments financiers actifs	2,2	0,1
Comptes courants actifs financiers	15,8	13,7
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>360,9</b>	<b>359,2</b>

## Annexes 2 : États financiers IFRS

<b>BILAN ACTIF</b>		
<b>En millions d'euros</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Immeubles de placement	815,4	771,0
Immobilisations corporelles et incorporelles	0,7	0,6
Titres mis en équivalence	7,5	7,4
Actifs financiers non courants	2,9	1,1
Impôt différé actif	0,1	0,1
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>826,6</b>	<b>780,2</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Actifs financiers courants	0,2	0,0
Clients et comptes rattachés	22,4	23,0
Autres créances et comptes de régularisation	7,8	9,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	55,2	50,8
<b>Total des actifs courants</b>	<b>85,5</b>	<b>83,1</b>
Actifs destinés à être cédés	8,5	18,9
<b>Total de l'actif</b>	<b>920,6</b>	<b>882,1</b>
<b>BILAN PASSIF</b>		
<b>En millions d'euros</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (part du groupe)</b>		
Capital	152,8	150,8
Primes liées au capital	35,7	40,7
Réserve légale	2,8	2,2
Réserves consolidées	192,1	174,9
Résultat consolidé de l'exercice	47,8	31,5
<b>Total des capitaux propres (part du Groupe)</b>	<b>431,2</b>	<b>400,2</b>
Intérêts minoritaires	12,8	14,6
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>444,0</b>	<b>414,7</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Emprunts et dettes financières	388,8	370,0
Dépôts de garantie	7,7	7,5
Impôt différé passif	-	-
Autres passifs long terme	2,4	3,8
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>398,9</b>	<b>381,2</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Emprunts et dettes financières	41,9	50,1
Dettes fiscales et sociales	6,7	9,8
Dettes fournisseurs	8,9	7,2
Autres dettes	16,9	14,9
<b>Total des passifs courants</b>	<b>74,4</b>	<b>82,0</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	3,3	4,1
<b>Total du passif</b>	<b>920,6</b>	<b>882,1</b>

**ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

<b>En millions d'euros - 12 mois</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Revenus locatifs	47,4	43,9
Charges locatives refacturées	10,3	10,0
Charges sur immeubles	(12,9)	(12,4)
Autres charges sur immeubles	(0,6)	(0,7)
<b>Loyers nets</b>	<b>44,2</b>	<b>40,8</b>
Charges externes et autres taxes	(4,8)	(4,3)
Charges de personnel	(0,8)	(0,9)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	0,0	0,7
<b>Total charges et produits</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,6)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>38,5</b>	<b>36,2</b>
Autres produits et charges opérationnels	(0,7)	(0,1)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	14,9	2,5
Quote-part des sociétés mises en équivalence	0,5	0,9
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>53,1</b>	<b>39,4</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,4	0,4
Coût de l'endettement financier brut	(9,9)	(9,8)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(9,4)</b>
Autres produits et charges financiers	2,8	1,1
Impôts sur les résultats	(0,3)	0,0
<b>Résultat net</b>	<b>46,1</b>	<b>31,2</b>
Intérêts minoritaires	(1,7)	(0,4)
<b>Résultat net (part du Groupe)</b>	<b>47,8</b>	<b>31,5</b>
Résultat par action	3,17	2,13
Résultat dilué par action	3,17	2,13
<b>Résultat Net</b>	<b>46,1</b>	<b>31,2</b>
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
<b>Résultat Global</b>	<b>46,1</b>	<b>31,2</b>
Dont : - part du groupe	47,8	31,5
- part des intérêts minoritaires	(1,7)	(0,4)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 057 573	14 804 270

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>		
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	46,1	31,2
Retraitements :		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	(0,5)	(0,9)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,5	0,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,7	0,1
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(14,9)	(2,5)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(3,6)	(1,1)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	0,1	(0,1)
Coût de l'endettement financier net	9,5	9,4
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	0,3	(0,0)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>	<b>38,3</b>	<b>36,4</b>
Impôts versés	(0,0)	(0,1)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	3,3	(0,2)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>41,6</b>	<b>36,1</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(61,5)	(16,0)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	41,4	16,0
Variation des prêts et créances financières consentis	0,3	1,2
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	(2,5)	2,2
Incidence des variations de périmètre	-	(0,2)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(22,2)</b>	<b>3,2</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(15,8)	(12,3)
Dividendes versés aux minoritaires	-	(0,1)
Augmentation / diminution des actions propres	(0,9)	(1,2)
Souscriptions d'emprunts	48,7	14,3
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	(37,2)	(42,8)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	(4,4)	(1,0)
Remboursement lié au passif locatif	(0,1)	(0,1)
Intérêts financiers nets versés	(9,3)	(9,3)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	-	(1,9)
Variations des comptes courants	4,2	(0,3)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(14,9)</b>	<b>(54,6)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>4,5</b>	<b>(15,4)</b>
Trésorerie d'ouverture	50,7	66,1
Trésorerie de clôture	55,2	50,7
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>4,5</b>	<b>(15,4)</b>