

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2023

Paris, le 21 février 2024

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 20 février 2024, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2023⁽¹⁾, arrêtés par la Gérance.

- **Résultat net récurrent par action en hausse de +5,2% à 2,03€/action**
- **Taux de recouvrement des loyers et charges de 98%**
- **Valorisation des immeubles de 858 M€**
- **Versement d'un dividende de 1,35€ par action, en hausse de +3,8%, soit un rendement de 7,7% sur le cours de bourse et de 4,6% sur l'ANR**

Données financières clés :

Chiffres clés	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	Var. %
Loyers bruts	50,5 M€	47,3 M€	+6,7%
Résultat net récurrent	30,7 M€	29,3 M€	+4,8%
Résultat net part du groupe	29,0 M€	47,8 M€	(39,3%)

Indicateurs Alternatifs de Performance	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	858,3 M€	841,3 M€	+2,0%
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,3%	7,0%	n.a.
Ratio LTV ⁽⁴⁾	43,9%	44,0%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	29,1 €	28,5 €	+2,2%
Actif net réévalué (hors droits)	439,2 M€	431,2 M€	+1,8%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « Cette année à nouveau, les résultats de la Société sont solides, malgré la persistance d'un contexte économique complexe marqué par une baisse généralisée de l'ensemble du secteur de l'investissement immobilier (incl. immobilier commercial). Moins touché que les autres segments d'immobilier commercial, le retail park demeure un marché refuge aux fondamentaux solides (faible taux de vacance, accessibilité des loyers). Nous poursuivons notre objectif de gestion proactive du portefeuille avec la cession d'actifs non stratégiques, le renforcement du mix des loyers autour des verticales en croissance (discount, restauration, loisirs, alimentaire), le développement et la valorisation de nos actifs existants. Nous restons attentifs aux opportunités d'acquisitions de sites pertinents. Fidèles à notre politique de distribution des bénéfices, et portés par notre confiance à poursuivre une croissance durable, nous proposerons la distribution d'un dividende de 1,35 euro par action, en hausse de +3,8% par rapport à l'exercice précédent. »

Performance opérationnelle

Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 58 baux (dont 26 renouvellements). Le taux d'occupation financier est en amélioration et s'établit sur l'ensemble du patrimoine à 94,7% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2023 est de 98%.

Résultat net récurrent en hausse de +4,8%

Au cours de l'exercice 2023, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2023 se sont établis à 50,5 M€ contre 47,3 M€ au 31 décembre 2022 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Périmètre constant	44,4	42,6	+4,2%
Acquisitions	4,4	2,8	n/a
Actifs cédés	0,0	1,4	n/a
Restructurations	1,7	0,5	n/a
Total loyers bruts	50,5	47,3	+6,7%

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2022 et 2023, (ii) la livraison de la restructuration d'un actif en Martinique en 2022 et la livraison de la restructuration de La Ville-du-Bois en 2023 et (iii) une hausse à périmètre constant principalement expliquée par l'indexation contractuelle des baux (en moyenne de +4,2 % sur la période), et une diminution de la charge d'étalement des franchises accordées à nos enseignes locataires.

Le passage des loyers bruts aux loyers nets (taux de conversion de 92%) reflète principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Loyers bruts	50,5	47,3	+6,7%
Droits d'entrée et autres	(0,0)	0,0	n.a.
Revenus locatifs	50,5	47,4	+6,6%
Charges locatives non refacturables	(3,5)	(2,7)	n.a.
Autres charges sur immeubles	(0,3)	(0,6)	n.a.
Loyers nets	46,7	44,2	+5,6%

Les charges de structure sont restées maîtrisées au cours de l'exercice à 5,1 M€ (vs. 5,0 M€ en 2022).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 10,8 M€ au 31 décembre 2023, en augmentation de +13,3% par rapport au 31 décembre 2022, en lien avec le durcissement des conditions de financement. La société continue de bénéficier des couvertures de taux mises en place, avec 76% de la dette brute à taux fixe ou à taux variable couvert. Le taux moyen ressort sur l'année 2023 à 2,76% (contre 2,07% en 2022).

Le résultat net récurrent s'établit à 30,7 M€ au 31 décembre 2023 contre 29,3 M€ au 31 décembre 2022 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	41,6	39,2	+6,1%
Coût de l'endettement financier net retraité	(10,8)	(9,5)	+13,3%
Impôts courants	(0,1)	(0,4)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽⁶⁾	30,7	29,3	+4,8%
Résultat net récurrent dilué par action	2,03	1,93	+5,2%

En tenant compte de la variation de juste valeur des immeubles (+0,2M€), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-1,1 M€), des autres produits et charges non récurrents (-0,5 M€) et des impacts liés aux couvertures de taux (-1,2 M€), le résultat net s'établit à 28,2 M€ au 31 décembre 2023 et 29,0 M€ en part du groupe.

Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 29,1 € (+2,2%)

L'endettement net consolidé, de 369,2 M€ au 31 décembre 2023, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 43,9%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Endettement net	369,2	360,9
<i>(-) passifs locatifs liés aux locations simples</i>	<i>(0,6)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>(-) instruments de couverture</i>	<i>1,0</i>	<i>2,2</i>
Endettement Net Retraité	369,6	362,4
Valeur des immeubles (hors droits)	842,8	823,9
Ratio Loan To Value	43,9%	44,0%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 29,12 € (439,2 M€), en hausse de +2,2% par rapport au 31 décembre 2022.

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
ANR hors droits d'enregistrement	439,2	431,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	29,12	28,48
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 085 647	15 144 241

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 2023, 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 858,3 M€, en hausse de +2,0% par rapport au 31 décembre 2022. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,3% au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/23	841,3
Acquisitions	19,4
Cessions	(2,6)
Effet juste valeur (résultat)	0,2
Solde Net au 31/12/23	858,3

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, en avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m². La société a également continué ses investissements avec les livraisons de la restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois (91), d'un nouveau bâtiment à Wittenheim (68), et de deux cellules commerciales à Lexy (54). Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,4 millions d'euros sur l'exercice 2023.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions de deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13) et d'un actif commercial à Vandoeuvre (54). La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Ces cessions représentent un montant total de 2,6 millions d'euros.

Versement d'un dividende de 1,35 € par action

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce sur la base de 1,35 € par action. Le montant de distribution proposé est en augmentation de +3,8% par rapport à l'exercice précédent et fait ressortir un rendement de 4,6% sur l'ANR au 31 décembre 2023 et de 7,7% sur le cours de bourse⁽⁷⁾.

Agenda

12 avril 2024	Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2024
13 juin 2024	Assemblée générale
24 juillet 2024	Publication des résultats du 1 ^{er} semestre 2024
11 octobre 2024	Publication du chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2024

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 528 000 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 Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

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

³ 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

⁴ Retraité des instruments de couverture

⁵ Hors vacance stratégique

⁶ Au 31 décembre 2023, 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 (-0,8 million d'euros)

⁷ Moyenne 12 mois au 31/12/2023

*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

contact@patrimoine-commerce.com

Relations investisseurs et journalistes

CYLANS

Tél. : +33 (0)7 88 09 17 29

patrimoine-commerce@cylans.fr

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

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2023	31/12/2022	Var. %
Loyers bruts	50,5	47,3	+6,7%
Loyers nets	46,7	44,2	+5,6%
Frais généraux	(5,1)	(5,0)	+2,2%
EBITDA normatif	41,6	39,2	+6,1%
Coût de l'endettement financier net	(10,8)	(9,5)	+13,3%
Impôts courants	(0,1)	(0,4)	n.a.
Résultat net récurrent (FFO)	30,7	29,3	+4,8%
Résultat net récurrent dilué par action	2,03 €	1,93 €	+5,2%
Variation de la JV des immeubles de placement	0,2	15,1	n.a.
Variation de la JV des instruments financiers	(1,2)	3,6	n.a.
Titres mis en équivalence	(1,1)	0,3	n.a.
Autres produits et charges	(0,5)	(2,1)	n.a.
Résultat net	28,2	46,1	(38,9%)
Intérêts minoritaires	0,8	1,7	n.a.
Résultat net part du groupe	29,0	47,8	(39,3%)

Endettement net

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	30,0	30,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	347,7	355,2
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	27,2	34,6
Passifs locatifs liés aux locations simples	0,6	0,6
Intérêts courus sur emprunts	1,8	1,8
Instruments de couverture	0,0	0,0
Découverts bancaires	0,0	0,0
Comptes courants passifs financiers	8,3	8,5
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	3,3
Total des Dettes Financières	415,6	434,1
Trésorerie active	27,9	55,2
Instruments financiers actifs	1,0	2,2
Comptes courants actifs financiers	17,5	15,8
Total de l'Endettement Net	369,2	360,9

Annexes 2 : États financiers IFRS

BILAN ACTIF		
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	840,6	815,4
Immobilisations corporelles et incorporelles	0,6	0,7
Titres mis en équivalence	5,6	7,5
Actifs financiers non courants	1,5	2,9
Impôt différé actif	0,4	0,1
Total des actifs non courants	848,8	826,6
ACTIFS COURANTS		
Actifs financiers courants	0,6	0,2
Clients et comptes rattachés	22,3	22,4
Autres créances et comptes de régularisation	4,7	7,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27,9	55,2
Total des actifs courants	55,6	85,5
Actifs destinés à être cédés	2,2	8,5
Total de l'actif	906,5	920,6
BILAN PASSIF		
En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)		
Capital	151,0	152,8
Primes liées au capital	34,5	35,7
Réserve légale	4,0	2,8
Réserves consolidées	220,7	192,1
Résultat consolidé de l'exercice	29,0	47,8
Total des capitaux propres (part du Groupe)	439,2	431,2
Intérêts minoritaires	11,5	12,8
Total des capitaux propres	450,7	444,0
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts et dettes financières	342,2	388,8
Dépôts de garantie	8,1	7,7
Impôt différé passif	-	-
Autres passifs long terme	2,4	2,4
Total des passifs non courants	352,7	398,9
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières	73,4	41,9
Dettes fiscales et sociales	5,9	6,7
Dettes fournisseurs	7,3	8,9
Autres dettes	16,5	16,9
Total des passifs courants	103,1	74,4
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	0,0	3,3
Total du passif	906,5	920,6

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En millions d'euros - 12 mois	12 mois 31/12/23	12 mois 31/12/22
Revenus locatifs	50,5	47,4
Charges locatives refacturées	11,1	10,3
Charges sur immeubles	(14,6)	(12,9)
Autres charges sur immeubles	(0,3)	(0,6)
Loyers nets	46,7	44,2
Charges externes et autres taxes	(4,9)	(4,8)
Charges de personnel	(0,8)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	(0,1)	0,0
Total charges et produits	(5,9)	(5,7)
Résultat opérationnel courant	40,8	38,5
Autres produits et charges opérationnels	0,1	(0,7)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	2,2	14,9
Quote-part des sociétés mises en équivalence	(3,1)	0,5
Résultat opérationnel	40,0	53,1
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,8	0,4
Coût de l'endettement financier brut	(11,6)	(9,9)
Coût de l'endettement financier net	(10,8)	(9,5)
Autres produits et charges financiers	(1,2)	2,8
Impôts sur les résultats	0,1	(0,3)
Résultat net	28,2	46,1
Intérêts minoritaires	(0,8)	(1,7)
Résultat net (part du Groupe)	29,0	47,8
Résultat par action	1,91	3,17
Résultat dilué par action	1,91	3,17
Résultat Net	28,2	46,1
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
Résultat Global	28,2	46,1
Dont : - part du groupe	29,0	47,8
- part des intérêts minoritaires	(0,8)	(1,7)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 170 184	15 057 573

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	28,2	46,1
Retraitements :		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	3,1	(0,5)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,3	0,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,1	0,7
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(2,2)	(14,9)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	1,2	(3,6)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	(0,2)	0,1
Coût de l'endettement financier net	10,8	9,5
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(0,1)	0,3
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	41,0	38,3
Impôts versés	(0,1)	(0,0)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	0,1	3,3
Flux net de trésorerie généré par l'activité	41,1	41,6
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(19,2)	(61,5)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3,3	41,4
Variation des prêts et créances financières consentis	0,0	0,3
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	(1,8)	(2,5)
Incidence des variations de périmètre	0,0	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(17,7)	(22,2)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(20,0)	(15,8)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation / diminution des actions propres	(1,0)	(0,9)
Souscriptions d'emprunts	16,1	48,7
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	(33,5)	(37,2)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	(0,8)	(4,4)
Remboursement lié au passif locatif	(0,1)	(0,1)
Intérêts financiers nets versés	(10,5)	(9,3)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	-	-
Variations des comptes courants	(0,9)	4,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(50,7)	(14,9)
Variation de Trésorerie	(27,3)	4,5
Trésorerie d'ouverture	55,2	50,7
Trésorerie de clôture	27,9	55,2
Variation de Trésorerie	(27,3)	4,5