

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2025*Paris, le 23 juillet 2025*

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 22 juillet 2025, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2025, arrêtés par la Gérance.

- **Progression des loyers bruts de +9,7%**
- **Progression du résultat net récurrent de +9,1%**
- **Valorisation des immeubles de 897 M€**
- **Amélioration du ratio LTV à 41,5%**

Données financières clés :

Chiffres clés	30/06/25 6 mois	30/06/24 6 mois	Var. %
Loyers bruts	28,7 M€	26,2 M€	+9,7%
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	16,6 M€	15,2 M€	+9,1%
Résultat net part du groupe	12,1 M€	14,9 M€	(18,7%)

Indicateurs Alternatifs de Performance	30/06/25	31/12/24	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	897,4 M€	903,9 M€	n.a
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,6%	7,6%	n.a
Ratio LTV ⁽⁴⁾	41,5%	43,1%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	29,5 €	30,1 €	(2,0%)
Actif net réévalué (hors droits)	468,2 M€	478,5 M€	(2,1%)

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les résultats du premier semestre 2025 témoignent de la solidité de nos fondamentaux et de la pertinence de notre stratégie. Dans un environnement économique toujours complexe, nous avons su maintenir une performance soutenue. Cette dynamique repose sur une gestion rigoureuse, un positionnement clair sur notre marché et des relations de confiance avec l'ensemble de nos parties prenantes. Nous abordons la suite de l'exercice avec confiance et détermination, portés par une vision long terme et une ambition de création de valeur durable.* »

Performance opérationnelle

Sur le 1^{er} semestre 2025, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative dynamique avec la signature de 56 baux (dont 27 renouvellements) permettant une amélioration du taux d'occupation financier à 95,5% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes atteint 99% sur le 1^{er} semestre 2025.

Performance financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2025, Patrimoine & Commerce a continué de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2025 se sont établis à 28,7 M€ contre 26,2 M€ au 30 juin 2024 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/25	30/06/24	Var. %
Périmètre constant	26,9	26,0	+3,7%
Acquisitions	1,8	-	n/a
Actifs cédés	0,0	0,2	n/a
Total loyers bruts	28,7	26,2	+9,7%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements de périmètre (+1,6M€) avec principalement l'acquisition d'un portefeuille de 13 actifs fin 2024. La hausse des loyers bruts à périmètre constant (+1,0M€ soit +3,7%) est portée essentiellement par l'indexation contractuelle des baux.

Les loyers nets augmentent de +7,8% avec un passage des loyers bruts aux loyers nets qui reste stable entre les deux exercices (91% des loyers bruts sur le 1^{er} semestre 2025 vs. 92% en 2024), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés (qui représentent environ 1,3% des quittancements semestriels) :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/25	30/06/24	Var. %
Loyers bruts	28,7	26,2	+9,7%
Droits d'entrée et autres	(0,0)	0,0	n.a.
Revenus locatifs	28,7	26,2	+9,6%
Charges locatives non refacturables	(2,2)	(1,7)	+31,6%
Autres charges sur immeubles	(0,4)	(0,3)	n.a.
Loyers nets	26,1	24,2	+7,8%

Les charges de structure restent stables à 3,4 M€. Ainsi, le résultat opérationnel courant s'établit à 22,0 M€ au 30 juin 2025.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 6,5 M€ au 30 juin 2025, en augmentation de +9,4% par rapport au 30 juin 2024. La Société est faiblement exposée au risque de taux, avec 88% de sa dette à taux fixe ou variable couvert, et le taux d'intérêt moyen a diminué sur la période (2,87% sur le 1^{er} semestre 2025 vs. 2,99% sur le 1^{er} semestre 2024).

Le résultat net récurrent s'établit à 16,6 M€ au 30 juin 2025 contre 15,2 M€ au 30 juin 2024, en progression de +9,1% :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/25	30/06/24	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	23,1	21,2	+9,2%
Coût de l'endettement financier net retraité	(6,5)	(6,0)	+9,4%
Impôts courants	(0,0)	(0,0)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	16,6	15,2	+9,1%
Résultat net récurrent dilué par action	1,04	1,01	+3,4%

La campagne d'évaluation des immeubles de placement fait ressortir une variation de juste valeur de -3,4 M€ dans les comptes au 30 juin 2025, qui reflète principalement la hausse des droits de mutation avec le vote de la loi de finances 2025 (+0,5 %).

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-0,3 M€) et des autres produits et charges non récurrents (-1,1 M€), le résultat net s'établit à 11,8 M€ au 30 juin 2025 et 12,1 M€ en part du groupe.

Amélioration du ratio de LTV, diminution de l'ANR par action à 29,5 € (-2,0%)

L'endettement net consolidé, de 371,2 M€ au 30 juin 2025, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 41,5%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	30/06/25	31/12/24
Endettement net	371,2	387,3
(-) passifs locatifs liés aux locations simples	(4,9)	(4,6)
(-) instruments de couverture	0,2	0,2
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	366,5	382,9
Valeur des immeubles (hors droits)	882,8	889,3
Ratio Loan To Value	41,5%	43,1%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 29,47 € (468,2 M€), en diminution de -2,0% par rapport au 31 décembre 2024. Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 490,2 M€ (soit 30,9 €/action), en augmentation de +2,6 % par rapport au 31 décembre 2024.

En millions d'euros	30/06/25	31/12/24
ANR hors droits d'enregistrement	468,2	478,5
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	29,47	30,08
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 888 149	15 905 312

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2025, 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 897,4 M€, en légère diminution par rapport au 31 décembre 2024. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,6%.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/25	903,9
Investissements	2,2
Cessions	(5,2)
Effet juste valeur (résultat)	(3,5)
Solde Net au 30/06/25	897,4

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'acquisitions sur de nouveaux actifs immobiliers, les investissements de la période portent sur ses actifs en exploitation.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec la cession de deux cellules à Le Vigen (27) pour un montant total de 5,2 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

Approbation du dividende de 1,35€ par action

L'Assemblée Générale du 12 juin 2025 a approuvé la distribution d'un dividende de 1,35 euro par action, soit un montant global de 21,9 M€. Cela représente un rendement sur ANR (avant distribution de dividende) de 4,6%, et un rendement sur cours de bourse de 5,6% (au 22 juillet 2025).

Agenda

9 octobre 2025 Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2025

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 556 000 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 Le résultat net récurrent est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-1,2 million d'euros au 30/06/25 et -0,5 million d'euros au 30/06/24)

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

Patrimoine & Commerce est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code Mnémon : 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