Patrimoine & Commerce

Communiqué de presse - 22 octobre 2014

ACTIVITE DU 3E TRIMESTRE 2014 :

LOYERS BRUTS EN PROGRESSION DE +3,9% A 23,7 M€
ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS DE 90 M€

Boulogne-Billancourt, le 22 octobre 2014

Au cours du 3e trimestre 2014, les loyers bruts totaux cumulés du portefeuille immobilier se sont élevés à 23,7 millions d'euros(1), en augmentation de 3,9% par rapport à la même période l'année dernière.

En millions d'euros - 9 mois	30/09/14	30/09/13	Variation	%
Loyers bruts à périmètre constant	21,1	21,4	(0,3)	-1,4%
Loyers bruts sur acquisitions récentes	2,5	0,5	2,0	N/A
Loyers bruts des actifs cédés	0,2	0,9	(0,8)	N/A
Total loyers bruts (1)	23,7	22,8	0,9	3,9%

Cette progression s'explique par :

a. l'effet année pleine des acquisitions et des projets réalisés en 2013 (l'acquisition des actifs de Bourgoin et Pierrelaye au second semestre 2013, la livraison de la galerie commerciale du Palais des Congrès d'Antibes ainsi que des Retail parks de Fontaine-le-Comte, Pontarlier, Limoges-le-Vigen et de Puymaret) ;
b. la mise en loyers de projets livrés en 2014 (le restaurant Hippopotamus construit sur le Retail park d'Istres et l'actif de Frouard) ;
c. la légère baisse des loyers à périmètre constant, est principalement liée au départ du locataire en janvier 2014 sur l'actif de Saint-Priest. Cet actif va faire l'objet d'une restructuration lourde et a d'ores-et-déjà été reloué à Habitat sur la base d'un bail de 9 ans ferme. Retraitée de cet actif, la variation des loyers à périmètre constant serait de -0,7% ; et
d. la cession des actifs tertiaires de Bordeaux et Poitiers, ainsi que ceux de Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avold et Metz (cession en juillet 2014).

Sur la base des normes IFRS appliquées jusqu'au 31 décembre 2013 (1) par la foncière, le chiffre d'affaires au 3e trimestre 2014 serait de 24,7 millions d'euros contre 23,7 millions d'euros pour la même période de l'exercice 2013, soit une hausse de +4,5%.

Projets livrés ou en cours de réalisation

Le restaurant Hippopotamus construit sur le Retail park d'Istres, d'une surface de 316 m² et l'actif de Frouard ont été mis en loyer au cours du premier semestre. Ils génèrent un loyer annuel de 0,2 million d'euros.

À Epagny, au nord-ouest d'Annecy, Sepric Promotion a livré au cours du troisième trimestre 2014 un actif générant 0,2 million d'euros de loyers. Au cœur de la zone commerciale de l'hypermarché Auchan, il bénéficie d'une excellente desserte par la RN508 Annecy-Bellegarde et est également relié aux principales zones d'activités de l'agglomération annécienne et aux 2 échangeurs nord et sud de l'autoroute A41. Ce nouveau concept store de plus de 2 000 m² regroupera les marques du groupe Beaumanoir (Cache-Cache, Bonobo, Bréal, La City, Oôra by M. Pokora et Flormar) et sera inauguré fin 2014.

Le concept store d'Epagny se situe en face du retail park d'Epagny SNC développé par Sepric Promotion sur une surface de plus de 6 000 m² et doté de 300 places de parking. Cet ensemble accueillera notamment les enseignes Cultura et Chausséa. L'ouverture au public est prévue en 2015. Dans ce cadre, Sepric Promotion a signé avec la société Epagny Invest (filiale à 100% de Patrimoine & Commerce) une vente en l'état future d'achèvement pour un montant total de 6,2 millions d'euros, portant sur une partie du Retail park (2 500 m²), l'enseigne Cultura bénéficiant d'une option d'achat sur son local.

Par ailleurs, Sepric Promotion a acquis le 17 juillet 2014 les terrains situés sur la zone d'activité commerciale de Beaulieu-Puilboreau de La Rochelle pour la construction d'un Retail park dont les bâtiments sont déjà loués à Cultura et Darty.

Acquisition d'un portefeuille de Retail parks de 90 M€

Le 29 septembre 2014, Patrimoine & Commerce et le groupe Trimax sont entrées en négociations exclusives en vue de l'acquisition par Patrimoine & Commerce d'un portefeuille de Retail parks situés dans l'ouest de la France. Ce portefeuille totalise une surface de 65 185 m² pour 45 locataires et génère un loyer annuel net part du groupe de 6,3 M€ pour une valorisation part du groupe de 90 M€.

Patrimoine & Commerce tiendra le marché informé de l'évolution des négociations avec Trimax. La conclusion des accords définitifs et la réalisation des acquisitions pourraient intervenir avant la fin de l'année 2014.

Autres évènements du trimestre

Patrimoine & Commerce a procédé le 22 juillet 2014 à la distribution du dividende d'un montant de 7 829 milliers d'euros, soit 0,80 euro par action.

~~En outre, Madame Marie Tournier a été cooptée en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Ory, démissionnaire, lors du Conseil de surveillance du 4 juillet 2014.~~

Perspectives

L'**entrée de PREDICA au capital de Patrimoine & Commerce à hauteur de 20%** ~~es deux opérations importantes du trimestre~~ **et le projet d'acquisition de portefeuille** cité~~es~~ précédemment marquent l'aboutissement de la phase de lancement du projet Patrimoine & Commerce de créer un nouveau type de foncière cotée, spécialisée dans les Retail parks low cost et sa reconnaissance par le marché. Entre 2009 - année de son lancement - et 2014, Patrimoine & Commerce aura vu son patrimoine multiplié par 4, son ANR par 5 et sa capitalisation boursière par 6.

Commentant ces chiffres, Eric Duval, gérant de Patrimoine & Commerce et initiateur de ce projet a déclaré *« En cinq ans, nous avons démontré la réalité de la demande des enseignes pour un immobilier de commerce de qualité, en périphérie des villes moyennes, combinant flux et surface commerciale, à des coûts compatibles avec la mutation de l'économie et la concurrence du commerce digital. Patrimoine & Commerce, par sa présence nationale, la qualité de ses équipes et la taille de son portefeuille d'enseignes, est idéalement positionnée pour profiter de la consolidation de ce marché »*.

Note : (1) Données 2013 et 2014 retraitées à la suite de l'application par Patrimoine & Commerce des nouvelles règles IFRS 10 et 11. Ce changement entraîne la consolidation par mise en équivalence de 3 sociétés auparavant consolidées par intégration proportionnelle (Studio Prod, Cherbourg Invest et Cherbourg Invest Holding).

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant 318 000 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.

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
Relations investisseurs
Emmanuel DOVERGNE
Tél. : 01 56 43 44 63
emmanuel.dovergne@keima.fr

LA FONCIÈRE SPÉCIALISTE
DES RETAIL PARKS LOW COST