

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**RÉSULTATS ANNUELS 2025***Paris, le 18 février 2026*

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 17 février 2026, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2025<sup>(1)</sup>, arrêtés par la Gérance.

- **Résultat net récurrent en hausse de +8,8%**
- **Valorisation des immeubles de 909 M€ (+0,6%)**
- **Versement d'un dividende de 1,40€ par action, en hausse de +3,7%, soit un rendement de 6,0% sur le cours de bourse et de 4,5% sur l'ANR**

**Données financières clés :**

Chiffres clés	31/12/25 12 mois	31/12/24 12 mois	Var. %
Loyers bruts	57,6 M€	52,6 M€	+9,4%
Résultat net récurrent	33,4 M€	30,7 M€	+8,8%
Résultat net part du groupe	41,9 M€	41,0 M€	+2,4%

  

Indicateurs Alternatifs de Performance	31/12/25	31/12/24	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	909,4 M€	903,8 M€	+0,6%
Taux de capitalisation <sup>(3)</sup>	7,5%	7,6%	n.a.
Ratio LTV <sup>(4)</sup>	42,7%	43,1%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	31,4 €	30,1 €	+4,4%
Actif net réévalué (hors droits)	498,0 M€	478,5 M€	+4,1%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré :  
« *Patrimoine & Commerce affiche de solides performances et poursuit l'optimisation stratégique de son portefeuille d'actifs. En intégrant la transition énergétique au cœur de notre modèle — notamment par le déploiement de bornes de recharge et de projets photovoltaïques — nous assurons une croissance durable et responsable. Ce socle financier sain, combiné à la résilience de notre activité, nous permet de proposer un dividende de 1,40 € par action, en hausse de +3,7% par rapport à l'exercice précédent. Cette décision confirme la pérennité de notre politique de distribution et notre pleine confiance dans nos perspectives de développement.* »

**Performance opérationnelle**

Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 106 baux (dont 42 renouvellements). Le taux d'occupation financier est en amélioration et s'établit sur l'ensemble du patrimoine à 95,6% <sup>(5)</sup>. Le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2025 est de 99%.

### Résultat net récurrent en hausse de +8,8%

Au cours de l'exercice 2025, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2025 se sont établis à 57,6 M€ contre 52,6 M€ au 31 décembre 2024 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/25	31/12/24	Var. %
Périmètre constant	53,3	51,7	+3,2%
Acquisitions	3,8	0,1	n/a
Actifs cédés	0,4	0,8	n/a
<b>Total loyers bruts</b>	<b>57,6</b>	<b>52,6</b>	<b>+9,4%</b>

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les acquisitions des exercices 2024 et 2025 et (ii) une hausse à périmètre constant principalement portée par l'indexation contractuelle des baux.

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	31/12/25	31/12/24	Var. %
Loyers bruts	57,6	52,6	+9,4%
Droits d'entrée et autres	0,0	0,1	n.a.
<b>Revenus locatifs</b>	<b>57,6</b>	<b>52,7</b>	<b>+9,3%</b>
Charges locatives non refacturables	(4,1)	(3,5)	n.a.
Autres charges sur immeubles	(0,6)	(0,1)	n.a.
<b>Loyers nets</b>	<b>52,9</b>	<b>49,1</b>	<b>+7,9%</b>

Les charges de structure sont en augmentation sur la période (6,4 M€ en 2025 vs. 6,0 M€ en 2024), expliquée en particulier par une hausse des frais de gestion liée à l'augmentation des loyers.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 12,9 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de +5,7% par rapport au 31 décembre 2024, et s'explique par un niveau d'endettement supérieur sur l'exercice 2025 comparé à l'exercice 2024, en lien avec l'effet périmètre du patrimoine. La société continue de bénéficier des couvertures de taux mises en place, avec 89% de la dette brute à taux fixe ou à taux variable couvert. Le taux moyen ressort sur l'année 2025 à 2,98% (contre 3,12% en 2024).

Le résultat net récurrent s'établit à 33,4 M€ au 31 décembre 2025, soit une hausse de +8,8% par rapport au 31 décembre 2024 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/25	31/12/24	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	46,5	43,0	+8,0%
Coût de l'endettement financier net retraité	(12,9)	(12,2)	+5,7%
Impôts courants	(0,3)	(0,2)	n.a.
<b>Résultat net récurrent <sup>(6)</sup></b>	<b>33,4</b>	<b>30,7</b>	<b>+8,8%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué par action</b>	<b>2,10</b>	<b>1,93</b>	<b>+8,9%</b>

En tenant compte de la variation de juste valeur des immeubles (-1,6M€), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+9,6 M€), des autres produits et charges non récurrents (-0,6 M€) et des impacts liés aux couvertures de taux (+0,2 M€), le résultat net s'établit à 40,9 M€ au 31 décembre 2025 et 41,9 M€ en part du groupe, soit une augmentation de +2,4% vs. 2024.

### Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 31,4 € (+4,4%)

L'endettement net consolidé, de 385,5 M€ au 31 décembre 2025, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 42,7%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	31/12/25	31/12/24
Endettement net	385,5	387,3
(-) passifs locatifs liés aux locations simples	(4,6)	(4,6)
(-) instruments de couverture	0,4	0,2
<b>Endettement Net Retraité</b>	<b>381,3</b>	<b>382,9</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	893,9	889,3
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>42,7%</b>	<b>43,1%</b>

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 31,4 € (498,0 M€), en hausse de +4,4% par rapport au 31 décembre 2024.

En millions d'euros	31/12/25	31/12/24
ANR hors droits d'enregistrement	498,0	478,5
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	<b>31,39</b>	<b>30,08</b>
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 894 885	15 905 312

### Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 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 909,4 M€, en hausse de +0,6% par rapport au 31 décembre 2024. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,5% au 31 décembre 2025.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/25	<b>903,8</b>
Acquisitions	18,3
Cessions	(11,2)
Effet juste valeur (résultat)	(1,6)
<b>Solde Net au 31/12/25</b>	<b>909,4</b>

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 30 juillet 2025, d'un ensemble immobilier à Plérin (22) pour une superficie totale d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, et a continué ses investissements sur la construction de deux nouvelles cellules à Wittenheim (68) et de deux nouvelles cellules à Lempdes (63). La société a également fait l'acquisition, le 11 décembre 2025, d'une friche industrielle à restructurer à Massieux (01) en vue d'y développer un ensemble commercial. Enfin, la société a pris livraison de la deuxième tranche du programme de Champniers. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 18,3 millions d'euros sur l'exercice 2025.

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'un actif à Limoges Le Vigen (87), cédé le 13 février 2025 et d'un parking à Salon de Provence (13), cédé le 17 décembre 2025. Ces cessions représentent un montant total de 11,2 millions d'euros.

### **Versement d'un dividende de 1,40 € par action**

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce sur la base de 1,40 € par action, soit une hausse de +3,7% par rapport à l'exercice précédent. Le montant de distribution proposé fait ressortir un rendement de 4,5% sur l'ANR au 31 décembre 2025 et de 6,0% sur le cours de bourse<sup>(7)</sup>.

### **Agenda**

9 avril 2026	Publication du chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2026
11 juin 2026	Assemblée générale
23 juillet 2026	Publication des résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2026
8 octobre 2026	Publication du chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2026

---

## À propos de Patrimoine & Commerce

*Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 561 000 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 2025, le résultat opérationnel courant est retraits des frais de structure et produits d'exploitation de l'activité de promotion immobilière (-0,5 m€) et de la charge liée au plan d'actions gratuites mis en place en 2025 (+0,5m€).

<sup>7</sup> Moyenne 12 mois au 31/12/2025

*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

[contact@patrimoine-commerce.com](mailto:contact@patrimoine-commerce.com)

### **Relations investisseurs et journalistes**

CYLANS

Tél. : +33 (0)7 88 09 17 29

[patrimoine-commerce@cylans.fr](mailto:patrimoine-commerce@cylans.fr)

## Annexes 1 : Résultat net récurrent et Endettement net

### Résultat net récurrent

En millions d'euros - 12 mois	31/12/25	31/12/24	Var. %
Loyers bruts	57,6	52,6	+9,4%
Loyers nets	52,9	49,1	+7,9%
Frais généraux	(6,4)	(6,0)	+6,7%
<b>EBITDA normatif</b>	<b>46,5</b>	<b>43,0</b>	<b>+8,0%</b>
Coût de l'endettement financier net	(12,9)	(12,2)	+5,7%
Impôts courants	(0,3)	(0,2)	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>33,4</b>	<b>30,7</b>	<b>+8,8%</b>
<b>Résultat net récurrent dilué par action</b>	<b>2,10 €</b>	<b>1,93 €</b>	<b>+8,9%</b>
Variation de la JV des immeubles de placement	(1,6)	1,1	
Variation de la JV des instruments financiers	0,2	(0,8)	
Titres mis en équivalence	9,6	9,4	
Autres produits et charges	(0,6)	0,4	
<b>Résultat net</b>	<b>40,9</b>	<b>40,8</b>	<b>+0,4%</b>
Intérêts minoritaires	1,0	0,2	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>41,9</b>	<b>41,0</b>	<b>+2,4%</b>

### Endettement net

En millions d'euros	31/12/25	31/12/24
Emprunts obligataires	35,0	30,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	357,4	353,7
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	20,3	26,7
Passifs locatifs liés aux locations simples	4,6	4,6
Intérêts courus sur emprunts	1,9	1,9
Découverts bancaires	0,0	0,1
Comptes courants passifs financiers	9,8	9,3
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>428,9</b>	<b>426,3</b>
Trésorerie active	19,5	18,9
Instruments financiers actifs	0,4	0,2
Comptes courants actifs financiers	23,6	19,9
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>385,5</b>	<b>387,3</b>

## Annexes 2 : États financiers IFRS

**BILAN ACTIF**

En millions d'euros	31/12/25	31/12/24
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immeubles de placement	889,7	883,1
Immobilisations corporelles et incorporelles	4,7	4,7
Titres mis en équivalence	6,2	5,4
Actifs financiers non courants	23,4	10,5
Impôt différé actif	0,3	0,4
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>924,4</b>	<b>904,1</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Actifs financiers courants	0,7	0,1
Clients et comptes rattachés	25,6	24,5
Autres créances et comptes de régularisation	6,6	5,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19,5	18,9
<b>Total des actifs courants</b>	<b>52,4</b>	<b>48,7</b>
Actifs destinés à être cédés	4,2	6,3
<b>Total de l'actif</b>	<b>981,0</b>	<b>959,1</b>

**BILAN PASSIF**

En millions d'euros	31/12/25	31/12/24
<b>CAPITAUX PROPRES (part du groupe)</b>		
Capital	158,7	159,7
Primes liées au capital	30,9	37,5
Réserve légale	5,2	4,4
Réserves consolidées	261,2	236,0
Résultat consolidé de l'exercice	41,9	41,0
<b>Total des capitaux propres (part du Groupe)</b>	<b>498,0</b>	<b>478,5</b>
Intérêts minoritaires	9,9	11,0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>507,9</b>	<b>489,5</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Emprunts et dettes financières	383,2	342,0
Dépôts de garantie	8,9	8,8
Autres passifs long terme	0,7	0,7
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>392,8</b>	<b>351,6</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
Emprunts et dettes financières	45,8	84,3
Dettes fiscales et sociales	8,1	7,9
Dettes fournisseurs	7,2	6,6
Autres dettes	19,2	19,2
<b>Total des passifs courants</b>	<b>80,3</b>	<b>118,0</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
<b>Total du passif</b>	<b>981,0</b>	<b>959,1</b>

**ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

LA FONCIÈRE SPÉCIALISTE  
DES RETAIL PARKS LOW-COST

En millions d'euros - 12 mois	12 mois 31/12/25	12 mois 31/12/24
Revenus locatifs	57,6	52,7
Charges locatives refacturées	14,3	12,5
Charges sur immeubles	(18,4)	(16,1)
Autres charges sur immeubles	(0,6)	(0,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>52,9</b>	<b>49,1</b>
Chiffre d'affaires promotion	-	4,0
Coût des ventes	-	(2,1)
<b>Marge brute immobilière</b>	<b>-</b>	<b>1,8</b>
Charges externes et autres taxes	(6,4)	(6,0)
Charges de personnel	(1,3)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(0,3)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	1,5	1,1
<b>Total charges et produits</b>	<b>(6,5)</b>	<b>(5,8)</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>46,4</b>	<b>45,1</b>
Autres produits et charges opérationnels	(0,2)	(1,5)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	(2,3)	2,1
Quote-part des sociétés mises en équivalence	10,3	8,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>54,3</b>	<b>54,1</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,7	1,4
Coût de l'endettement financier brut	(13,6)	(13,6)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(12,2)</b>
Autres produits et charges financiers	(0,1)	(0,9)
Impôts sur les résultats	(0,3)	(0,2)
<b>Résultat net</b>	<b>40,9</b>	<b>40,8</b>
Intérêts minoritaires	(1,0)	(0,2)
<b>Résultat net (part du Groupe)</b>	<b>41,9</b>	<b>41,0</b>
Résultat par action	2,64	2,66
Résultat dilué par action	2,64	2,66
<b>Résultat Net</b>	<b>40,9</b>	<b>40,8</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>40,9</b>	<b>40,8</b>
Dont : - part du groupe	41,9	41,0
- part des intérêts minoritaires	(1,0)	(0,2)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 876 922	15 412 792



**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

<b>En millions d'euros</b>	<b>31/12/25</b>	<b>31/12/24</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ</b>		
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	40,9	40,8
Retraitements :		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	(10,3)	(8,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,3	0,2
Actions gratuites attribuées	0,4	0,0
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	2,3	(2,1)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	0,2	0,8
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	0,0	0,1
Coût de l'endettement financier net	12,9	12,2
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	0,3	0,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>	<b>47,1</b>	<b>43,7</b>
Impôts versés	(0,2)	(0,1)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	(2,2)	0,4
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>44,7</b>	<b>44,0</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(16,9)	(14,9)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	11,7	2,5
Variation des prêts et créances financières consentis	(0,1)	(0,0)
Incidence des variations de périmètre	(1,4)	(13,8)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	(3,2)	(2,4)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(28,6)</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(21,8)	(20,7)
Augmentation de capital	-	20,0
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation / diminution des actions propres	(1,0)	(1,0)
Souscriptions d'emprunts	39,0	26,9
Remboursements d'emprunts	(30,5)	(30,9)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
Remboursement lié au passif locatif	(6,7)	(7,5)
Intérêts financiers nets versés	(13,5)	(12,0)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	-	-
Variations des comptes courants	0,3	0,6
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(24,5)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>0,7</b>	<b>(9,1)</b>
Trésorerie d'ouverture	18,8	27,9
Trésorerie de clôture	19,5	18,8
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>0,7</b>	<b>(9,1)</b>