

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2024

Paris, le 19 février 2025

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 18 février 2025, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2024⁽¹⁾, arrêtés par la Gérance.

- **Résultat net part du groupe en hausse de +41,1%**
- **Valorisation des immeubles de 904 M€ (+5,3%)**
- **Versement d'un dividende de 1,35€ par action, soit un rendement de 6,6% sur le cours de bourse et de 4,5% sur l'ANR**

Données financières clés :

Chiffres clés	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois	Var. %
Loyers bruts	52,6 M€	50,5 M€	+4,1%
Résultat net récurrent	30,7 M€	30,7 M€	0,0%
Résultat net part du groupe	41,0 M€	29,0 M€	+41,1%

Indicateurs Alternatifs de Performance	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	903,8 M€	858,3 M€	+5,3%
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,6%	7,3%	n.a.
Ratio LTV ⁽⁴⁾	43,1%	43,9%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	30,1 €	29,1 €	+3,3%
Actif net réévalué (hors droits)	478,5 M€	439,2 M€	+8,9%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Patrimoine & Commerce poursuit sa croissance avec de solides résultats. L'entrée du Crédit Agricole Centre France au capital de la Société témoigne de la pertinence de la stratégie de création de valeur, que nous poursuivons sur le créneau porteur des retail parks low cost, segment résilient dans un contexte économique et immobilier complexe grâce à son modèle économique (faible taux de vacance, accessibilité des loyers). Cette opération constitue une étape importante de croissance avec un objectif d'atteindre une valeur de patrimoine supérieure à un milliard d'euros. Nous poursuivons notre stratégie de gestion proactive de notre portefeuille et de valorisation de nos actifs tout en accompagnant la transition énergétique (par ex., implantation de bornes de recharge, développement de projets photovoltaïques). 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.* »

Performance opérationnelle

Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 82 baux (dont 34 renouvellements). Le taux d'occupation financier est en amélioration et s'établit sur l'ensemble du patrimoine à 95,4% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2024 est de 99%.

Résultat net part du groupe en hausse de +41,1%

Au cours de l'exercice 2024, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2024 se sont établis à 52,6 M€ contre 50,5 M€ au 31 décembre 2023 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Périmètre constant	50,8	49,3	+2,9%
Acquisitions	1,0	0,6	n/a
Actifs cédés	0,1	0,1	n/a
Restructurations	0,8	0,5	n/a
Total loyers bruts	52,6	50,5	+4,1%

La hausse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) les effets des acquisitions et des cessions des exercices 2023 et 2024, (ii) 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 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 93%) reflète principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Loyers bruts	52,6	50,5	+4,1%
Droits d'entrée et autres	0,1	(0,0)	n.a.
Revenus locatifs	52,7	50,5	+4,3%
Charges locatives non refacturables	(3,5)	(3,5)	n.a.
Autres charges sur immeubles	(0,1)	(0,3)	n.a.
Loyers nets	49,1	46,7	+5,2%

Les charges de structure sont en augmentation sur la période (6,0 M€ en 2024 vs. 5,1 M€ en 2023), expliquée en particulier par une hausse des frais de gestion liée à l'augmentation des loyers et une hausse des frais IT.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 12,2 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de +13,3% par rapport au 31 décembre 2023, en lien avec le durcissement des conditions de financement. La société continue de bénéficier des couvertures de taux mises en place, avec 78% de la dette brute à taux fixe ou à taux variable couvert. Le taux moyen ressort sur l'année 2024 à 3,12% (contre 2,76% en 2023).

Le résultat net récurrent s'établit à 30,7 M€ au 31 décembre 2024, stable par rapport au 31 décembre 2023 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	43,0	41,6	+3,5%
Coût de l'endettement financier net retraité	(12,2)	(10,8)	+13,3%
Impôts courants	(0,2)	(0,1)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽⁶⁾	30,7	30,7	0,0%
Résultat net récurrent dilué par action	1,93	2,03	(5,3%)

En tenant compte de la variation de juste valeur des immeubles (+1,1M€), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+9,4 M€), des autres produits et charges non récurrents (+0,4 M€) et des impacts liés aux couvertures de taux (-0,8 M€), le résultat net s'établit à 40,8 M€ au 31 décembre 2024 et 41,0 M€ en part du groupe, soit une augmentation de +41,1% vs. 2023.

Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 30,1 € (+3,3%)

L'endettement net consolidé, de 387,3 M€ au 31 décembre 2024, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 43,1%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Endettement net	387,3	369,2
<i>(-) passifs locatifs liés aux locations simples</i>	<i>(4,6)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>(-) instruments de couverture</i>	<i>0,2</i>	<i>1,0</i>
Endettement Net Retraité	382,9	369,6
Valeur des immeubles (hors droits)	889,3	842,8
Ratio Loan To Value	43,1%	43,9%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 30,1 € (478,5 M€), en hausse de +3,3% par rapport au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
ANR hors droits d'enregistrement	478,5	439,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	30,08	29,12
<i>Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)</i>	<i>15 905 312</i>	<i>15 085 647</i>

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 2024, 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 903,8 M€, en hausse de +5,3% par rapport au 31 décembre 2023. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,6% au 31 décembre 2024.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/24	858,3
Acquisitions	46,8
Cessions	(2,4)
Effet juste valeur (résultat)	1,1
Solde Net au 31/12/24	903,8

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition d'un portefeuille de 13 actifs. Le portefeuille, représentant une surface de 27 000 m², est constitué de 25 cellules et affiche un taux d'occupation de 100 %. La société a également acquis, fin 2024, un ensemble immobilier à Saint-Egrève (38) pour une superficie totale d'environ 6 100 m², et a continué ses investissements sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 46,8 millions d'euros sur l'exercice 2024.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions de quatre actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'un actif à Chambly (60), d'un actif à Renazé (53), d'une cellule à Saint-Gaudens (31) et d'un actif à Gaillon (27). Ces cessions représentent un montant total de 2,4 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 fait ressortir un rendement de 4,5% sur l'ANR au 31 décembre 2024 et de 6,6% sur le cours de bourse⁽⁷⁾.

Agenda

10 avril 2025	Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2025
12 juin 2025	Assemblée générale
23 juillet 2025	Publication des résultats du 1 ^{er} semestre 2025
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 559 000 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 2024, le résultat opérationnel courant est retraits de la marge brute immobilière (+1,8m€) et des frais de structure et produits d'exploitation de l'activité de promotion immobilière (+0,2m€).

⁷ Moyenne 12 mois au 31/12/2024

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	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Loyers bruts	52,6	50,5	+4,1%
Loyers nets	49,1	46,7	+5,2%
Frais généraux	(6,0)	(5,1)	+18,5%
EBITDA normatif	43,0	41,6	+3,5%
Coût de l'endettement financier net	(12,2)	(10,8)	+13,3%
Impôts courants	(0,2)	(0,1)	+57,6%
Résultat net récurrent (FFO)	30,7	30,7	0,0%
Résultat net récurrent dilué par action	1,93 €	2,03 €	(5,3%)
Variation de la JV des immeubles de placement	1,1	0,2	
Variation de la JV des instruments financiers	(0,8)	(1,2)	
Titres mis en équivalence	9,4	(1,1)	
Autres produits et charges	0,4	(0,5)	
Résultat net	40,8	28,2	+44,6%
Intérêts minoritaires	0,2	0,8	
Résultat net part du groupe	41,0	29,0	+41,1%

Endettement net

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires	30,0	30,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	353,7	347,7
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	26,7	27,2
Passifs locatifs liés aux locations simples	4,6	0,6
Intérêts courus sur emprunts	1,9	1,8
Instruments de couverture	0,0	0,0
Découverts bancaires	0,1	0,0
Comptes courants passifs financiers	9,3	8,3
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
Total des Dettes Financières	426,3	415,6
Trésorerie active	18,9	27,9
Instruments financiers actifs	0,2	1,0
Comptes courants actifs financiers	19,9	17,5
Total de l'Endettement Net	387,3	369,2

Annexes 2 : États financiers IFRS

BILAN ACTIF		
En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	883,1	840,6
Immobilisations corporelles et incorporelles	4,7	0,6
Titres mis en équivalence	5,4	5,6
Actifs financiers non courants	10,5	1,5
Impôt différé actif	0,4	0,4
Total des actifs non courants	904,1	848,8
ACTIFS COURANTS		
Actifs financiers courants	0,1	0,6
Clients et comptes rattachés	24,5	22,3
Autres créances et comptes de régularisation	5,2	4,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18,9	27,9
Total des actifs courants	48,7	55,6
Actifs destinés à être cédés	6,3	2,2
Total de l'actif	959,1	906,5
BILAN PASSIF		
En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)		
Capital	159,7	151,0
Primes liées au capital	37,5	34,5
Réserve légale	4,4	4,0
Réserves consolidées	236,0	220,7
Résultat consolidé de l'exercice	41,0	29,0
Total des capitaux propres (part du Groupe)	478,5	439,2
Intérêts minoritaires	11,0	11,5
Total des capitaux propres	489,5	450,7
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts et dettes financières	342,0	342,2
Dépôts de garantie	8,8	8,1
Impôt différé passif	0,0	0,0
Autres passifs long terme	0,7	2,4
Total des passifs non courants	351,6	352,7
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières	84,3	73,4
Dettes fiscales et sociales	7,9	5,9
Dettes fournisseurs	6,6	7,3
Autres dettes	19,2	16,5
Total des passifs courants	118,0	103,1
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
Total du passif	959,1	906,5

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En millions d'euros - 12 mois	12 mois 31/12/24	12 mois 31/12/23
Revenus locatifs	52,7	50,5
Charges locatives refacturées	12,5	11,1
Charges sur immeubles	(16,1)	(14,6)
Autres charges sur immeubles	(0,1)	(0,3)
Loyers nets	49,1	46,7
Chiffre d'affaires promotion	4,0	0,0
Coût des ventes	(2,1)	0,0
Marge brute immobilière	1,8	0,0
Charges externes et autres taxes	(6,0)	(4,9)
Charges de personnel	(0,8)	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	1,1	(0,1)
Total charges et produits	(5,8)	(5,9)
Résultat opérationnel courant	45,1	40,8
Autres produits et charges opérationnels	(1,5)	0,1
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	2,1	2,2
Quote-part des sociétés mises en équivalence	8,4	(3,1)
Résultat opérationnel	54,1	40,0
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1,4	0,8
Coût de l'endettement financier brut	(13,6)	(11,6)
Coût de l'endettement financier net	(12,2)	(10,8)
Autres produits et charges financiers	(0,9)	(1,2)
Impôts sur les résultats	(0,2)	0,1
Résultat net	40,8	28,2
Intérêts minoritaires	(0,2)	(0,8)
Résultat net (part du Groupe)	41,0	29,0
Résultat par action	2,66	1,91
Résultat dilué par action	2,66	1,91
Résultat Net	40,8	28,2
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
Résultat Global	40,8	28,2
Dont : - part du groupe	41,0	29,0
- part des intérêts minoritaires	(0,2)	(0,8)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 412 792	15 170 184

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	40,8	28,2
Retraitements :		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	(8,4)	3,1
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,0	0,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,2	0,1
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(2,1)	(2,2)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	0,8	1,2
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	0,1	(0,2)
Coût de l'endettement financier net	12,2	10,8
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	0,2	(0,1)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	43,7	41,0
Impôts versés	(0,1)	(0,1)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	0,4	0,1
Flux net de trésorerie généré par l'activité	44,0	41,1
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(14,9)	(19,2)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	2,5	3,3
Variation des prêts et créances financières consentis	(0,0)	0,0
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	(2,4)	(1,8)
Incidence des variations de périmètre	(13,8)	0,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(28,6)	(17,7)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(20,7)	(20,0)
Augmentation de capital	20,0	0,0
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentation / diminution des actions propres	(1,0)	(1,0)
Souscriptions d'emprunts	26,9	16,1
Remboursements d'emprunts	(30,9)	(26,1)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	(0,8)
Remboursement lié au passif locatif	(7,5)	(7,5)
Intérêts financiers nets versés	(12,0)	(10,5)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	-	-
Variations des comptes courants	0,6	(0,9)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(24,5)	(50,7)
Variation de Trésorerie	(9,1)	(27,3)
Trésorerie d'ouverture	27,9	55,2
Trésorerie de clôture	18,8	27,9
Variation de Trésorerie	(9,1)	(27,3)