



RÉSULTATS ANNUELS 2015

- Progression des loyers bruts de +8,9% et du résultat net de +186%
- Hausse du dividende de +18%
- Patrimoine de 632 M€ en croissance de +18%

Le Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 7 mars 2016, a examiné l'activité de la Société et validé les comptes annuels de l'exercice 2015, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés - Normes IFRS	31/12/15	31/12/14	Var. %
Loyers bruts	34,4 M€	31,6 M€	+8,9%
Résultat net récurrent (EPRA Earnings) ¹	20,7 M€	18,9 M€	+9,4%
Résultat net récurrent (en €/action)	1,68 €	1,56 €	+7,3%
Valeur d'expertise des actifs (hors droits) ²	632 M€	537 M€	+17,6%
Taux de capitalisation	7,4%	7,4%	n.a
Ratio LTV	43,2%	39,0%	n.a
Actif net réévalué (hors droits)	294,4 M€	273,9 M€	+7,5%
Actif net réévalué - EPRA NNNAV (hors droits - en €/action)	23,9 €	22,6 €	+5,4%

Croissance des loyers bruts : +8,9%

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2015 se sont établis à 34,4 M€ contre 31,6 M€ au 31 décembre 2014, en hausse de +8,9%, principalement générée par l'effet année pleine des acquisitions et projets livrés en 2014 et par l'impact des actifs mis en loyers au cours de l'exercice.

Au cours de la période, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de l'ordre de 1,5% des locataires) malgré un environnement économique difficile. Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste très élevé, à 96% ³, et le taux d'impayés de 1,5% atteste de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Hausse du résultat net récurrent et du résultat net part du Groupe

Le résultat net récurrent s'établit à 20,7 M€ (ou 1,68 € par action), en hausse de +9,4% par rapport à l'exercice 2014.

Après prise en compte des autres produits et charges opérationnels, des résultats des sociétés mises en équivalence, de la variation de juste valeur des actifs et des instruments financiers, des impôts différés et des intérêts minoritaires, le résultat net part du groupe au 31 décembre 2015 s'établit à 26,6 M€, soit +186% d'augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Valeur du patrimoine : +95 M€

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise (hors droits y compris actifs destinés à être cédés) du patrimoine s'établit à 606 M€ (632 M€ en tenant compte des actifs consolidés par mise en équivalence), en augmentation de +18,6% par rapport au 31 décembre 2014. En effet, Patrimoine & Commerce a été très active sur le plan des acquisitions et du développement d'actifs neufs au cours de l'année écoulée. Ainsi, la société a investi 91 M€ en 2015. Ces investissements se sont répartis en livraison d'actifs neuf (6 actifs pour 5,6 M€ de loyers annuel) et en acquisitions (6 actifs pour 4,4 M€ de loyers annuel). La variation de juste valeur des immeubles de placement a un impact positif de 4,8 M€ sur le résultat net (soit c. 1% de la valeur globale du portefeuille). Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,4%.

Poursuite de la croissance de tous les indicateurs financiers

L'endettement net retraité consolidé du groupe, de 266,7 M€ au 31 décembre 2015 permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 43,2%, restant bien en deçà de l'objectif moyen de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, la Société a su profiter du contexte de taux bas pour renégocier ou couvrir sa dette. Ainsi, 91% de la dette est maintenant couverte par la mise en place d'instruments financiers et le taux moyen qui en ressort sur l'exercice 2015 est de 3,35%.

L'actif net réévalué hors droits (ou EPRA NNAV) s'élève quant à lui à 294,4 M€ (23,9 € par action) en hausse de +7,5% par rapport au 31 décembre 2014. Cette progression de l'ANR s'explique principalement par les bons résultats de Patrimoine & Commerce en 2015.

Croissance du dividende : +17,6%

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce le 21 juin 2016 sur la base de 1,00 € par action (soit 60% du résultat net récurrent), avec, au choix de l'actionnaire, une option pour le paiement du dividende soit en numéraire soit en actions nouvelles de la Société. Le montant de distribution proposé est en progression de +17,6% par rapport à 2014 et conforme aux objectifs annoncés en 2011.

Événements marquants du 2^{ème} semestre

La poursuite de la politique de simplification administrative et de réduction des coûts engagée par Patrimoine & Commerce s'est illustrée par la réalisation de la fusion absorption de Foncière Sépric par Patrimoine & Commerce. Le rapport d'échange était de 5 actions Patrimoine & Commerce pour 8 actions Foncière Sépric.

Par ailleurs, le 28 septembre 2015, dans la continuité du partenariat de long terme engagé avec Predica lors de son entrée au capital de Patrimoine & Commerce en 2014, un contrat d'apport a été signé avec Predica concernant la partie de la Galerie commerciale de Ville-du-Bois (91) non encore détenue par Patrimoine & Commerce. L'apport de cet actif de 14 000 m² logé dans la SAS Croix-Saint-Jacques (détenue à 100% par l'OPCI Predica Commerces) a été rémunéré en actions de la SAS Ville-du-Bois Invest (filiale de Patrimoine & Commerce) à hauteur de 49% de son capital. Suite à cette opération, la SAS Ville-du-Bois Invest a fusionné par voie d'absorption avec la SAS Croix-Saint-Jacques, lui permettant ainsi de détenir directement l'intégralité de la galerie commerciale.

Perspectives

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « Le rythme très soutenu de notre développement depuis 2009 et les bons résultats de l'exercice 2015 confirment l'existence d'un véritable marché pour les foncières de retail parks low cost en France. Notre maillage du territoire, notre dynamique de croissance et les performances réalisées cette année confortent notre développement pour les années à venir et renforcent notre profil de foncière de croissance et de rendement. »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant 375 000 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 en développement et en actifs d'exploitation.

Notes : ¹ Les produits et charges de Groupe Sepric ont été reclassés dans le résultat net.
² Hors droits (incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention).
³ Calculé sur la base des loyers (hors vacance stratégique).

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

Eric DUVAL
Gérant
Tél. : 01 46 99 47 61

KEIMA COMMUNICATION

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

LA FONCIÈRE SPÉCIALISTE
DES RETAIL PARKS LOW COST