Patrimoine & Commerce

RÉSULTATS ANNUELS 2012

Réunion SFAF du 25 avril 2013

Foncière de référence dans les retail parks

Avertissement

Le présent document a été établi par Patrimoine & Commerce dans le seul but de présenter ses résultats annuels, le 25 avril 2013.

Ce document ne peut être reproduit ou distribué, pour partie ou en totalité, sans l'accord préalable de la société. Patrimoine & Commerce ne saurait voir sa responsabilité engagée du fait de l'utilisation de ce document par toute personne n'appartenant pas à la société.

Ce document ne contient aucune prévision de résultats chiffrée.

La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation de ses objectifs ni de l'ambition qu'elle peut être amenée à exprimer dans le cadre de ses business plans.

Bien que la société estime que ses objectifs soient raisonnables, elle rappelle que leur atteinte est soumise à des risques et incertitudes, notamment ceux décrits dans la rubrique « facteurs de risque » du Document de référence annuel.

Retail park périurbain, une offre organisée

Retail park de Poitiers

Visibilité **Accessibilité** **Locomotive** **Parking**

Enseignes aux business models tous construits sur la maîtrise des coûts

ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

LA HALLE ! · KIABI · C&A · Besson chaussures · Chaussland

ÉQUIPEMENT DE LA MAISON

Conforama · MAISONS DU MONDE

BRICOLAGE – ÉLECTROMÉNAGER

DARTY · Conforama · LEROY MERLIN · Weldom Bricolage, équipement de la maison

SPORTS – LOISIRS – CULTURE

DECATHLON · INTERSPORT LE SPORT COMMENCE ICI · Cultura · GO SPORT

ENFANTS

Aubert · maxi toys · La Grande Récré · King Jouet Petits et grands, tous gagnants

ALIMENTAIRE

LIDL · Carrefour · LEADER PRICE · GROUPE Casino · picard

SERVICES

Retail park, un modèle économique qui répond aux attentes des différents acteurs

➔ Une réponse aux besoins des consommateurs

> Diversité des enseignes et offre au juste prix

➔ Un immobilier attractif pour les enseignes

> Faibles coûts immobiliers et forte commercialité

➔ Une solution recherché par les collectivités

> Meilleure maîtrise de l'urbanisme commercial

> Complémentarité des commerces de centre-ville

Retail park,
un modèle économique porteur pour l'investisseur

➔ Des actifs de rendement

> Supérieurs aux centres commerciaux

➔ Une résilience des revenus

> Taux de vacance et de rotation structurellement bas

➔ De faibles niveaux de CAPEX

> Coûts de maintenance réduits

> Investissements de « verdissement » non significatifs

➔ Un modèle à fort potentiel de développement

FAITS MARQUANTS 2012

Patrimoine & Commerce

Faits marquants de l'année 2012

Prise de contrôle de

FONCIERE SEPRIC

Acquisition
Vandœuvre (54)

Acquisition
Sarreguemines (57)

Livraison
Sainte-Eulalie (33)

Livraison
Istres (13)

Cession bureaux
Metz (54)

Cession bureaux
Bordeaux (33)

Prise de contrôle de Foncière Sepric

➔ Une opération réalisée avec succès

> Décembre 2012 : apport des 2 actionnaires principaux (**61,7 %** du capital)

> Mars 2013 : OPE permettant de détenir **99,7 %** du capital

➔ Un rapprochement créateur de valeur

> Création d'une SIIC de taille critique en France, spécialisée dans les retail parks

> Un patrimoine de **305 000 m²** avec **60** actifs

> Une complémentarité géographique et une structuration financière comparable

> Une activité de développement en propre renforçant le pipeline

Retail park de Sainte-Eulalie (33)

Superficie	**8 181 m²**
Date de livraison	**31 décembre 2012**
Taux d'occupation	**100 %**
Loyers	**940 K€**

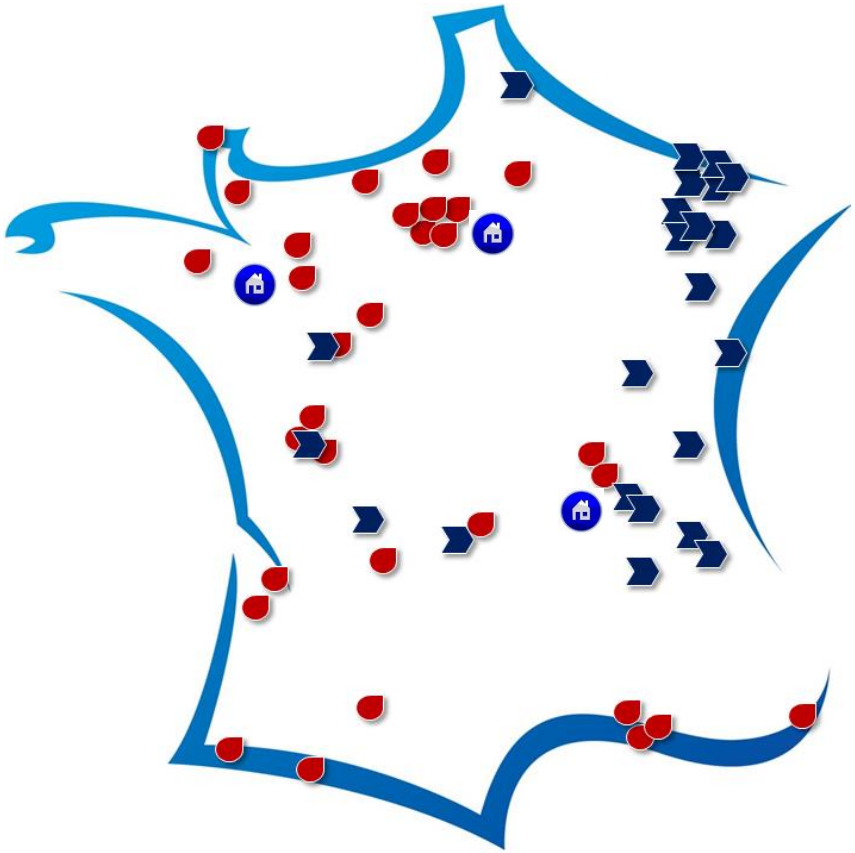
Retail park d'Istres (13)

Superficie	4 884 m²
Date de livraison	1er juillet 2012
Taux d'occupation	87 %
Loyers	548 K€

PATRIMOINE

Patrimoine & Commerce

Patrimoine au 31 décembre 2012

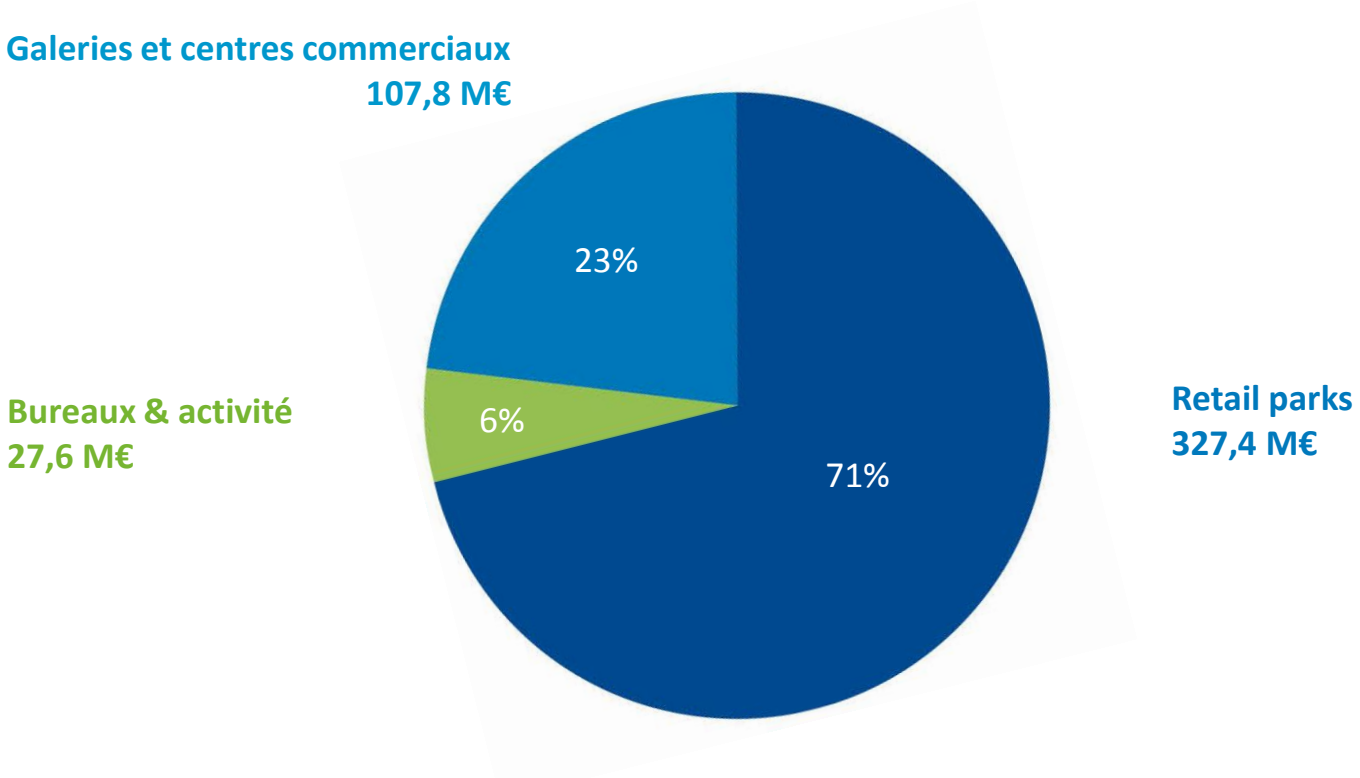


Patrimoine & Commerce

Foncière Sepric

Patrimoine & Commerce : 94 % d'actifs commerciaux

Total 463 M€



Valeur vénale hors droits retraitée des actifs destinés à être cédés

Actifs naturellement « développement durable »

➔ **Des retail parks qui sont intrinsèquement orientés vers une démarche « développement durable »**

> Pas de parties communes climatisées
> Pas d'escalators ou d'ascenseurs
> Des espaces verts significatifs

➔ **Une étude est en cours pour améliorer la performance énergétique des anciens actifs de Patrimoine & Commerce**

COMPTES CONSOLIDÉS 2012

Patrimoine & Commerce

Chiffres clés de l'année 2012

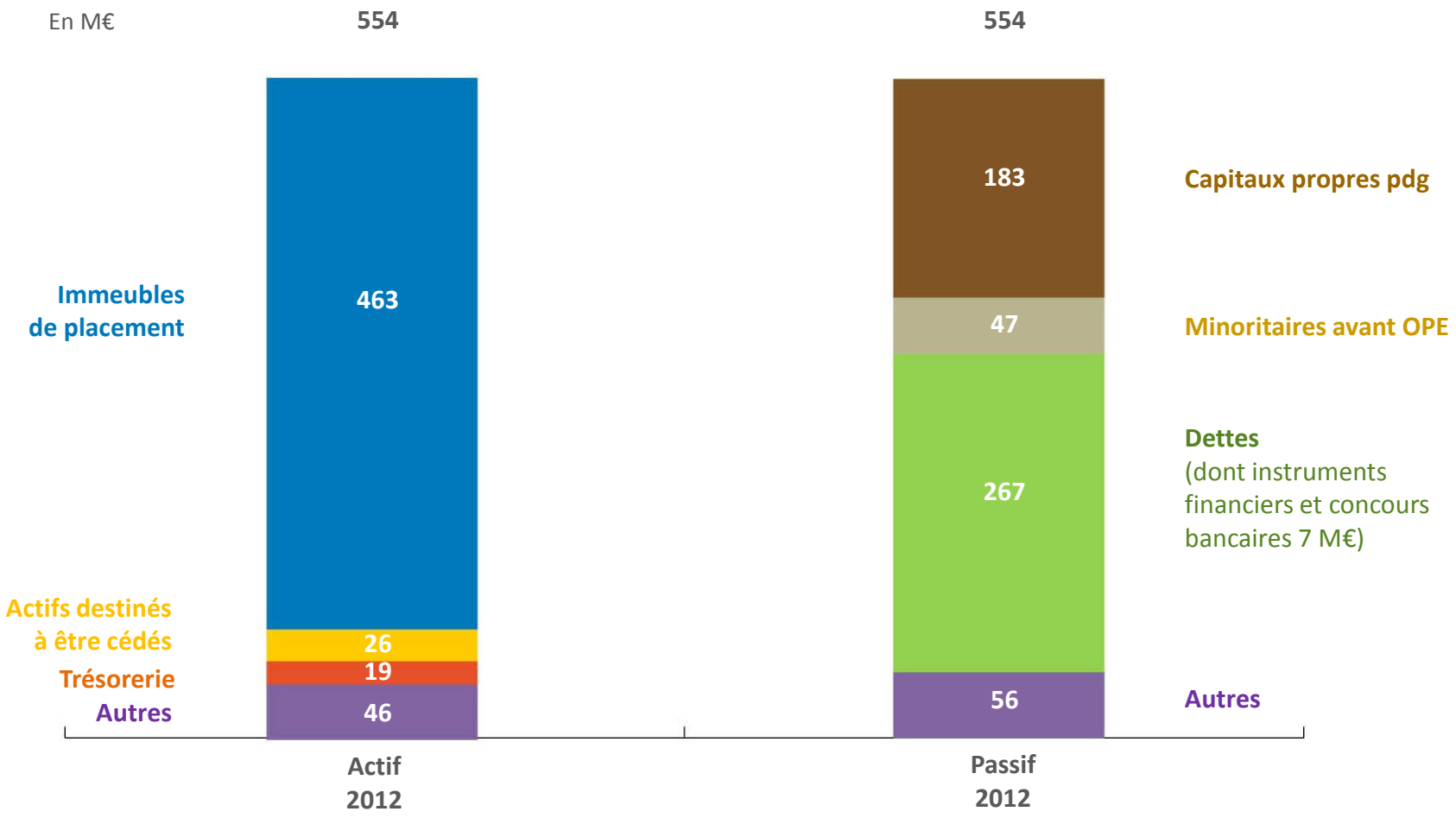
60 actifs	305 000 m²
489 M€ (1)	29,2 M€ de loyers (2)
LTV 45,3% (3)	Taux de capitalisation 7,5% (4)

(1) Hors droits y compris actifs destinés à être cédés
(2) Loyers bruts pro forma 2012
(3) Retraité de la trésorerie nette des cessions des actifs destinés à être cédés, des dépôts de garantie et des instruments de couverture
(4) Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

Compte de résultat

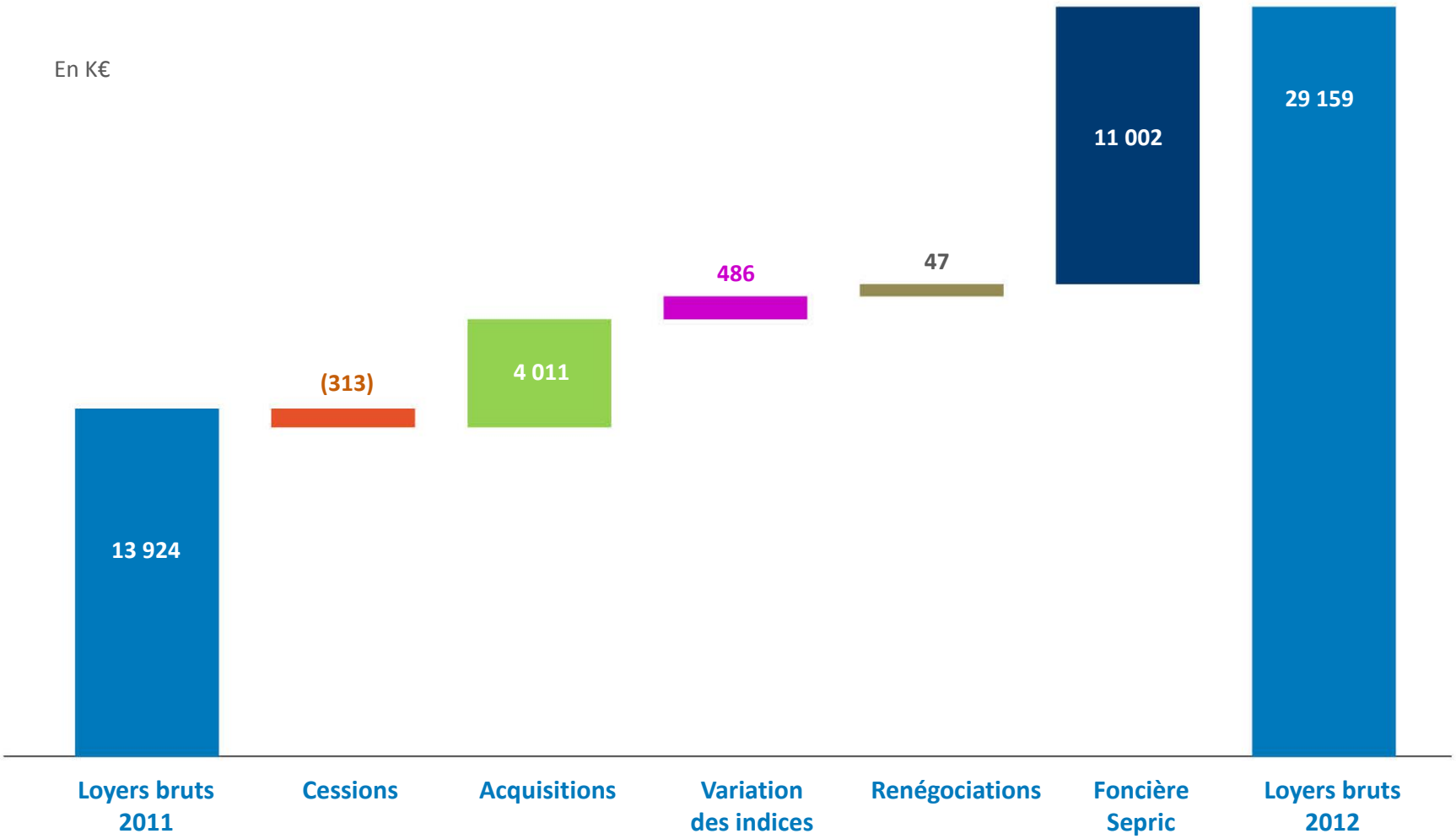
En K€	PF P&C + FS 31/12/2012	31/12/2012	Variation	PF 31/12/2011
Loyers nets	28 815	17 694	4 009	13 685
Résultat opérationnel courant	**25 347**	**15 231**	**3 207**	**12 024**
Coût de l'endettement financier net	(5 920)	(4 301)	(1 396)	(2 905)
Impôts courants actifs non SIIC	(362)	(362)	(216)	(146)
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	**19 065**	**10 568**	**1 595**	**8 973**
Autres produits et charges opérationnels	(40)	4 000	8 636	(4 636)
Variation de la JV des immeubles	(332)	(1 899)	(11 365)	9 466
Variation de la JV des instruments financiers	(2 863)	(1 972)	(1 242)	(730)
Autres produits et charges financiers	266	(165)	(350)	185
Impôts différés et exceptionnels	(1 129)	(1 129)	(7 377)	6 248
RÉSULTAT NET	**14 967**	**9 403**	**(10 103)**	**19 506**
Intérêts minoritaires	(689)	(1405)	1 722	(3 127)
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**14 278**	**7 998**	**(8 381)**	**16 379**

Solide structure financière



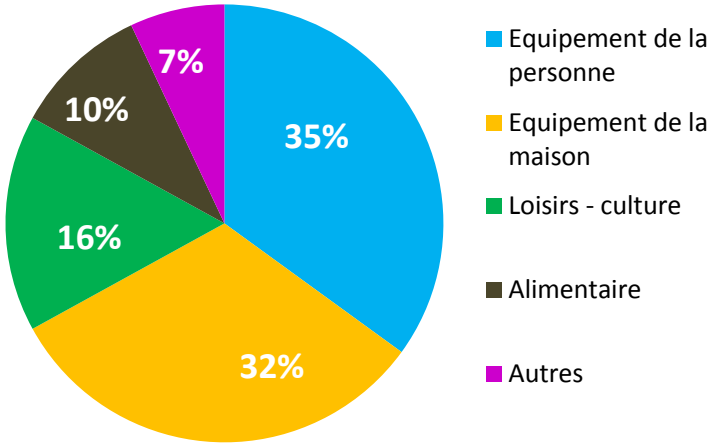
Patrimoine hors droits

Loyers bruts en forte progression



Répartition des loyers commerciaux

Types de commerce

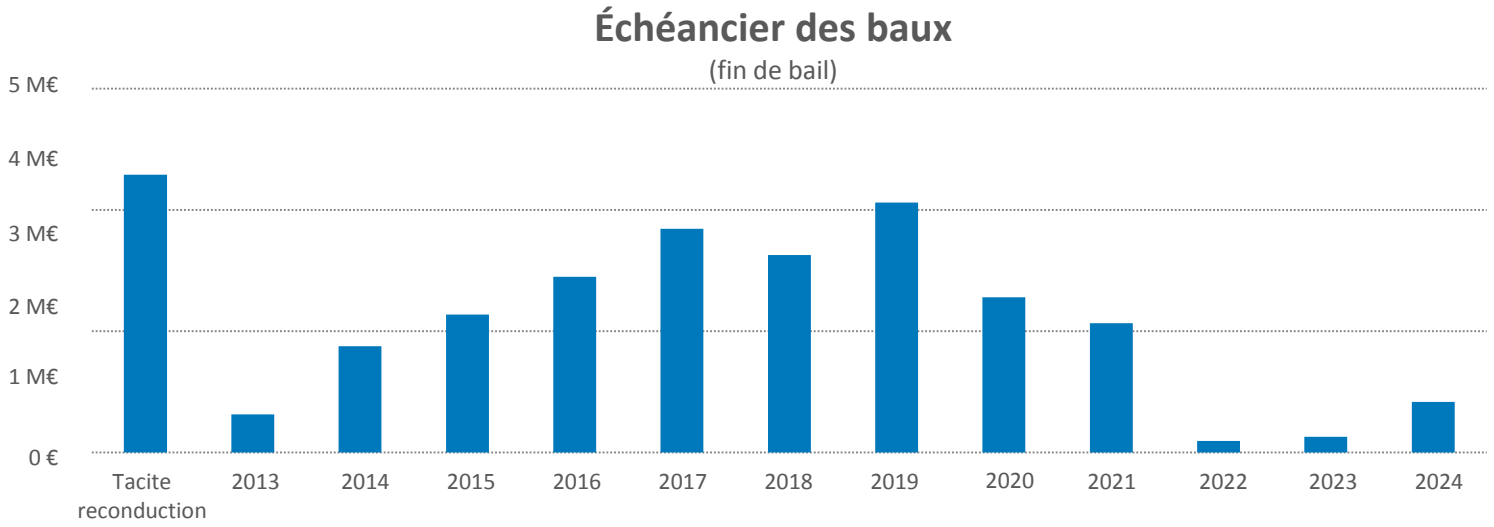


Top 15 des enseignes
(53 % des loyers totaux)

L'enseigne la plus importante représente 8 % des loyers commerciaux

Stabilité des revenus

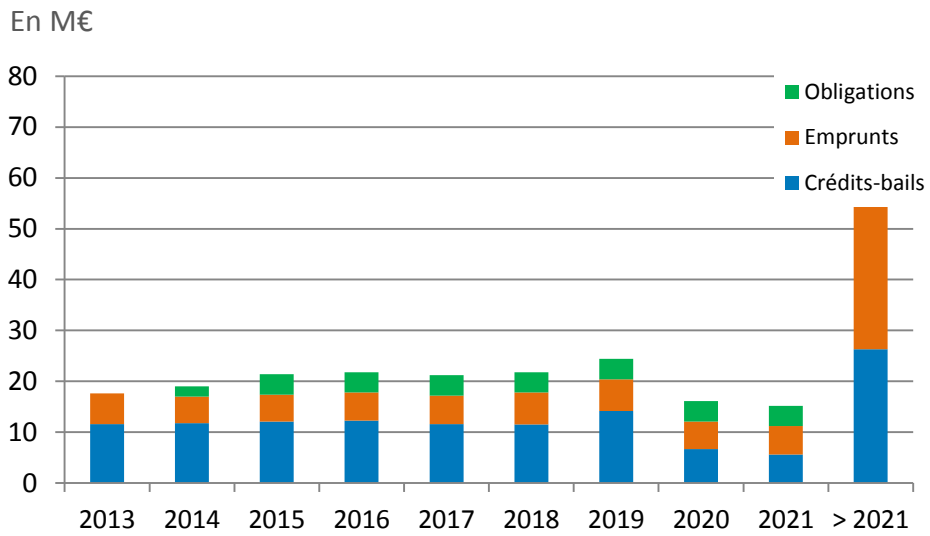
> **Taux d'occupation**	**97,4 %** (98,2 % hors bureaux)
> **Taux d'impayés**	**1,0 %**
> **Indexation des baux**	
• ICC	51 %
• ILC	49 %
> **Loyer moyen**	
• Retail parks	123 €/m²
• Galeries et centres commerciaux	306 €/m²
> **Turnover des locataires**	**2,6 %**

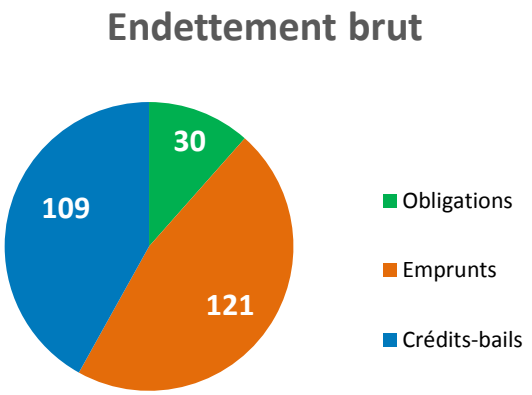


Dette amortissable : absence de mur de dette

Endettement net*	210 M€
Maturité moyenne	7,1 ans
Dette fixe + dette variable couverte	67 %
Taux moyen de la dette	4,0 %
LTV*	45 %
ICR**	4,3x

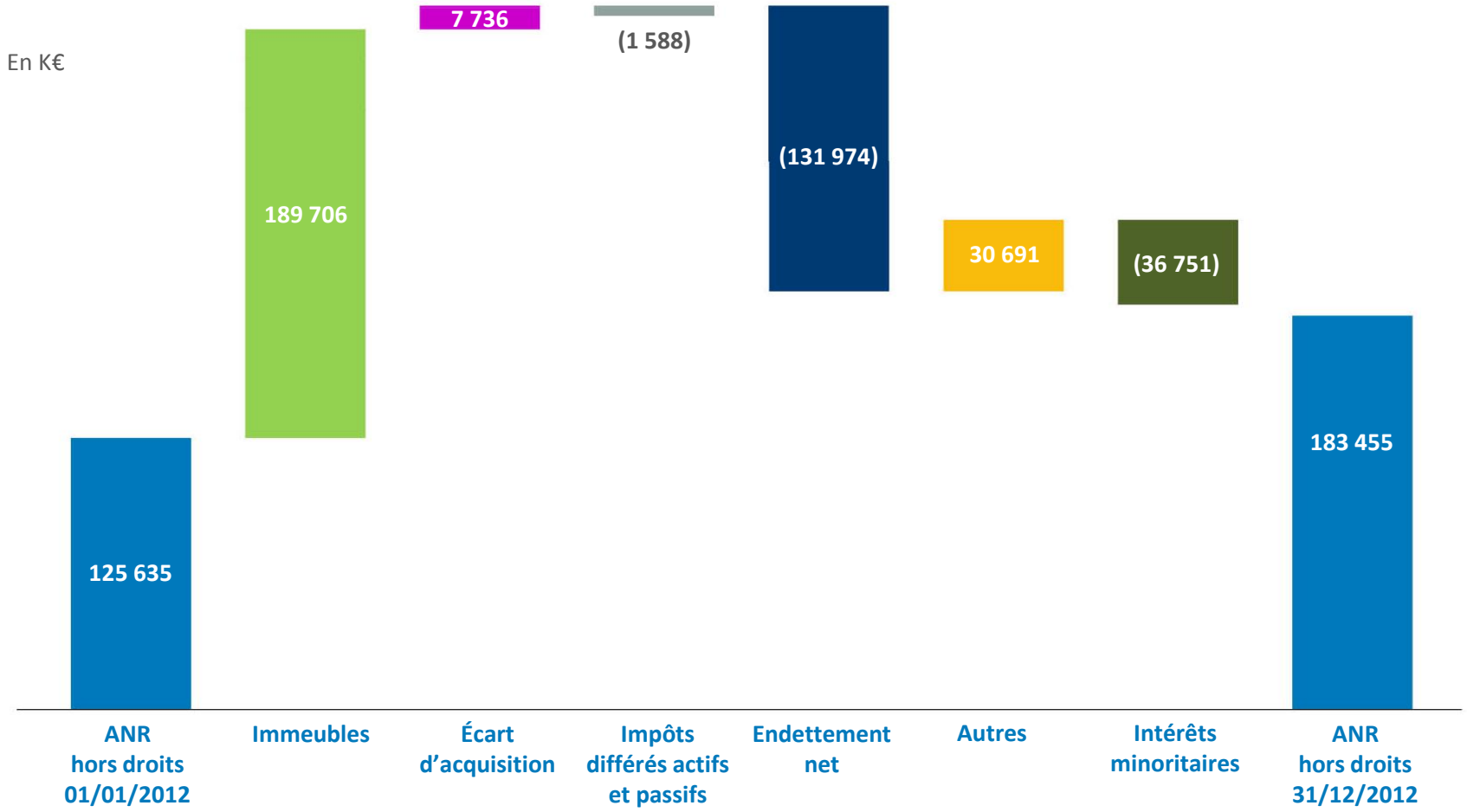
** Retraité de la trésorerie nette des cessions des actifs destinés à être cédés, des dépôts de garantie et des instruments de couverture*
*** Résultat opérationnel courant avant JV / Coût de l'endettement financier net*





Évolution de l'ANR

L'ANR passe de **22,50 € par action** au 31/12/2011 (5 572 440 actions hors actions propres) à **22,20 € par action** au 31/12/2012 (8 250 881 actions hors actions propres)



Gouvernance structurée et indépendante

➔ Conseil de surveillance

> 13 membres dont 9 indépendants, présidé par Jean-Claude Bossez

> Dont 3 membres ex Foncière Sepric (non indépendants)

➔ Comité d'investissement

> 6 membres indépendants, présidé par Jean-Claude Bossez

➔ Comité d'audit

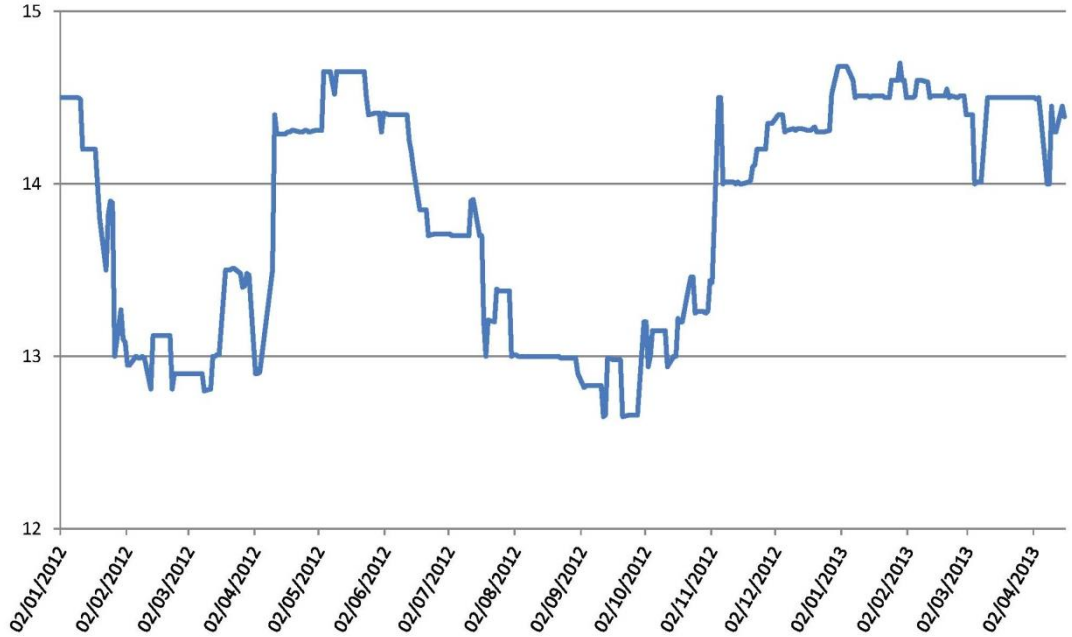
> 3 membres dont 2 indépendants, présidé par Jean-Claude Bossez

➔ Comité des rémunérations

> 4 membres indépendants, présidé par Humbert de Fresnoy

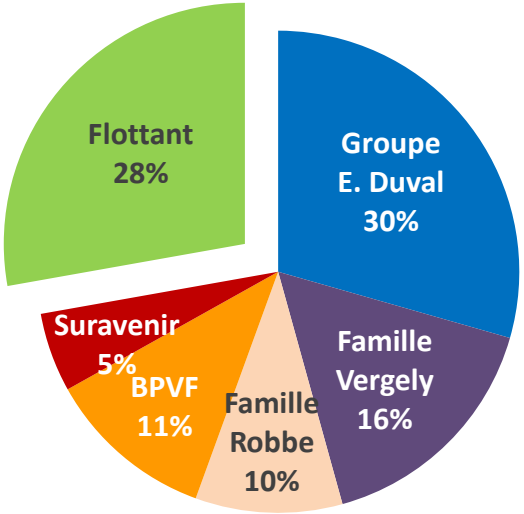
Bourse, actionnariat et dividende

> Évolution du cours de Bourse



> Actionnariat

au 31 mars 2013



> Capitalisation

138 M€ au 16 avril 2013

> Le Conseil proposera à l'Assemblée générale du 25 juin 2013

- Un dividende de **0,63 € par action**

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

Patrimoine & Commerce

Foncière de référence dans les retails parks

➔ Bâtir un « pure player » de l'immobilier commercial dans les villes moyennes

> Opérations en centres urbains ou en proximité d'agglomérations moyennes

➔ Se développer avec une maîtrise des équilibres financiers

> Maintien d'un Loan To Value autour de 50 %

> Amortissement linéaire de la dette

➔ Activer la politique d'arbitrage des actifs

> Sortie des actifs tertiaires (35 M€ entre 2013 et 2015)

> Plan de cession d'actifs commerciaux arrivés à maturité (30 M€ entre 2013 et 2015)

Année 2013

- ➔ Finalisation de l'intégration de Foncière Sepric
- ➔ Structuration des systèmes d'information (Premiance)
- ➔ Développement du pipeline engagé
- ➔ Arbitrage des actifs non stratégiques ou matures
- ➔ Acquisitions opportunistes

Centre commercial Les Eléis à Cherbourg (50)

Surface	30 000 m²
Locomotives	Hypermarché Carrefour, H&M, Babou
Ouverture	Juin 2013
Taux d'occupation	95 %
Revenus locatifs estimés	5,6 M€

Palais des Congrès d'Antibes (06)

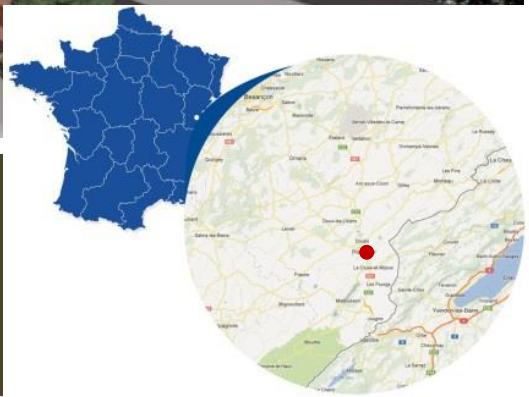
Surface	7 000 m²
Locomotive	Supermarché Casino
Ouverture	Juillet 2013
Taux d'occupation	94 %
Revenus locatifs estimés	1,7 M€

Retail park de Puymaret (19)

Surface	20 000 m²
Locomotives	Leroy Merlin, Go Sport
Ouverture	Septembre 2013
Taux de commercialisation	80 %
Revenus locatifs estimés	1,2 M€

Retail park de Pontarlier (25)

Surface	**5 850 m²** dont 3 450 m² seront cédés
Locomotives	**Intersport, Chaussea, C&A, Norauto**
Ouverture	**Décembre 2013**
Taux de commercialisation	**95 %**
Revenus locatifs estimés	**0,3 M€** (hors Intersport et Chaussea cédés)



Objectifs à long terme confirmés

➔ Patrimoine de **1 Md€** à fin 2016

➔ Rendement supérieur à **7,0 %**

➔ Ratio Loan To Value autour de **50 %**