

RESULTATS DU 1^{er} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2010/11

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 22 février 2011, a validé les comptes semestriels clos le 31 décembre 2010, tels qu'arrêtés par la Gérance. Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), le rapport financier semestriel 2010/11, intégrant les rapports des commissaires aux comptes, est disponible sur le site internet de Patrimoine & Commerce.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier de Patrimoine & Commerce se compose de 31 actifs. Aux 29 actifs présents au 30 juin 2010, se rajoutent deux investissements majeurs à Cherbourg (cf. communiqué de presse du 31 janvier 2011) et à Antibes (cf. communiqué de ce jour) réalisés fin décembre 2010, reflet de la politique de développement de Patrimoine & Commerce. Ces deux acquisitions sont consolidées au bilan du 31 décembre 2010.

Chiffres clés (en K€)	S1 2010/11	S1 2009/10 proforma (*)	Variation
Revenus locatifs	6 172	6 270	- 2%
Capacité d'autofinancement	5 228	5 853	- 11%
Variation de la juste valeur des immeubles	834	-	Ns
Résultat opérationnel	6 059	5 848	+ 4%
Coût de l'endettement financier net	(1 587)	(1 712)	- 7%
Impôts sur les résultats	(1 681)	(1 174)	+ 43%
Résultat net	3 099	2 967	+ 4%
dont résultat net part du groupe	2 576	2 551	+ 1%
Valeur d'expertise des actifs (hors droits)	184 455	163 690	
Endettement financier net	62 739	70 970	
Ratio financier d'endettement (LTV)	33,4%	42,7%	
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	1,22	1,16	

(*) : Le 1^{er} semestre de l'exercice 2010/11 constitue le 2^{ème} semestre d'activité de Patrimoine & Commerce en tant que foncière suite aux apports d'actifs réalisés le 4 décembre 2009. Afin de disposer de données comparables, Patrimoine & Commerce présente des comptes semestriels proforma au 31 décembre 2009 comme si le patrimoine immobilier avait été détenu de manière continue sur cette période. Les commentaires qui suivent portent sur ces données proforma, sauf indication contraire.

Stabilité du résultat opérationnel

Les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce, reflétant en grande partie l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction, se sont élevés à 6,2 M€. Le taux d'occupation de la foncière est demeuré stable au cours de la période, à 98%.

Le coût de l'endettement financier net est en diminution de 7%, à 1,6 M€ sur le semestre.

Le résultat net part du groupe s'élève à 2,6 M€, en hausse semestrielle de 1%.

Valeur du patrimoine portée à 184,5 M€

Au 31 décembre 2010, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine à périmètre constant s'établit à 166,7 M€, en hausse de 0,6% par rapport au 30 juin 2010.

Avec l'entrée dans le périmètre des immeubles de Cherbourg et Antibes, la valeur hors droits du patrimoine est portée à 184,5 M€. Le taux de capitalisation au 31 décembre 2010, calculé sur la base des loyers bruts annualisés, ressort à 7,6%.

Ratio d'endettement financier (LTV) au 31 décembre 2010 : 33,4%

Après prise en compte du résultat semestriel et de l'augmentation de capital de 20 M€ réalisée le 16 décembre 2010, les capitaux propres s'élèvent à 84,5 M€ au 31 décembre 2010 contre 62,2 M€ six mois plus tôt.

Fin 2010, l'endettement financier net de Patrimoine & Commerce s'établissait à 62,7 M€. Cet endettement représente un ratio *loan-to-value* de 33,4%. Patrimoine & Commerce rappelle que son endettement financier est essentiellement constitué de financements de maturité longue, amortissables, et sans valeur résiduelle significative.

L'actif net réévalué part de groupe (hors droits) au 31 décembre 2010 s'élève à 84,5 M€, en hausse de 36% par rapport au 30 juin 2010, soit un ANR de 1,22 € par action. Patrimoine & Commerce ayant pour objectif d'opter pour le régime fiscal SIIC dès que les conditions requises seront satisfaites, la société présente également un ANR SIIC part du groupe – comme si elle bénéficiait de ce régime fiscal – s'établissant à 90,0 M€, soit 1,29 € par action.

Un plan de développement identifié de l'ordre de 150 M€

Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce s'est fixé pour objectif d'accroître son patrimoine en immobilier commercial sur la base de critères d'investissement sélectifs (zone de chalandise, accessibilité, visibilité et stationnement).

S'appuyant sur un nombre important de projets d'acquisition d'ores et déjà identifiés, de l'ordre de 150 M€, Patrimoine & Commerce entend multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon de 5 ans, visant une valeur d'expertise supérieure à 500 M€.

Patrimoine & Commerce poursuivra l'acquisition de nouveaux actifs au cours des prochains mois et confirme son intention de faire prochainement appel au marché afin d'accroître significativement ses moyens financiers mais aussi afin d'élargir son actionariat dans la perspective d'opter pour le régime SIIC.

A propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes, situées dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français. Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce ambitionne de développer et de valoriser un patrimoine immobilier sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision long terme.

S'appuyant sur un deal-flow d'ores et déjà identifié, Patrimoine & Commerce entend ainsi multiplier par plus de trois son portefeuille d'actifs commerciaux à horizon 5 ans, visant une valeur de patrimoine à 500 M€.

Fondateur du groupe Financière Duval, Eric Duval est l'initiateur du projet Patrimoine & Commerce. La stratégie de la foncière est axée sur une croissance offensive dans la pérennité des modes de gestion, reposant sur une gouvernance réunissant des professionnels reconnus de l'immobilier commercial. Cet environnement favorable permet à Patrimoine & Commerce de bénéficier d'un large réseau d'apporteurs d'affaires drainant de nombreuses opportunités d'investissement.

Le capital de Patrimoine & Commerce est composé de 69 553 987 actions.

Patrimoine & Commerce est cotée sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris.

Code ISIN : FR FR0000062689 – Code mnémo : PAT – www.patrimoine-commerce.com



Patrimoine & Commerce

Eric Duval & Dominique Jouaillec

Gérants

contact@patrimoine-commerce.com



Mathieu Omnes - Relation investisseurs
momnes@actus.fr – 01 72 74 81 87

Caroline Guilhaume - Relation presse
cguilhaume@actus.fr – 01 53 67 35 79