

## Résultats annuels 2010/2011

Progression de 12% du résultat net à 6,5 M€  
Un patrimoine immobilier porté à 210,4 M€

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 12 octobre 2011, a validé les comptes annuels de l'exercice 2010/11 clos le 30 juin 2011 tels qu'arrêtés par la Gérance. Conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF), le rapport financier annuel 2010/2011, intégrant les rapports des commissaires aux comptes, est disponible sur le site internet de Patrimoine & Commerce.

Au 30 juin 2011, le patrimoine immobilier de Patrimoine & Commerce se composait de 34 actifs d'une superficie totale de 159 445 m<sup>2</sup>. Aux 31 actifs présents au 31 décembre 2010 s'ajoutent 3 investissements réalisés au cours du 2<sup>nd</sup> semestre de l'exercice : 7 600 m<sup>2</sup> de moyennes surfaces additionnelles au sein de la zone commerciale de Poitiers Porte Sud (cf. communiqué de presse du 24 mars 2011), 4 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales à Istres et un retail park de 8 200 m<sup>2</sup> à Saint-Eulalie dont l'ouverture prévue début 2013.

Chiffres clés (en K€) - Normes IFRS	2010/11	2009/10 proforma <sup>(1)</sup>	Variation	Données statutaires 2009/10
Revenus locatifs	<b>12 990</b>	12 446	+ 4%	6 176
Capacité d'autofinancement	<b>11 270</b>	11 446	- 2%	5 368
Variation de la juste valeur des immeubles	<b>1 968</b>	1 777	+ 11%	1 777
Coût de l'endettement financier net	<b>(2 972)</b>	(3 352)	- 11%	(1 649)
Impôts sur les résultats	<b>(3 218)</b>	(2 744)	+ 17%	(1 636)
Résultat net part du groupe	<b>6 505</b>	5 807	+ 12%	2 955
Valeur d'expertise des actifs (hors droits et hors actif destiné à être cédé)	<b>210 361</b>	165 720	+ 27%	165 720
Taux de capitalisation	<b>7,5%</b>	7,7%		7,7%
Endettement financier net	<b>64 887</b>	68 064	- 5%	68 064
Ratio financier d'endettement (LTV)	<b>29,3%</b>	40,2%		40,2%
Actif net réévalué (hors droits - en €/action) <sup>(2)</sup>	<b>20,70</b>	1,22	ns	1,22

1 - Suite aux opérations d'apports réalisées le 4 décembre 2009, les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce comprennent une information pro forma au titre de l'exercice 2009/10 afin de rendre comparable sur une période de 12 mois les données financières. Ces comptes consolidés pro forma 2009/10 ont été établis comme si les opérations d'apports avaient été réalisées au 1<sup>er</sup> juillet 2009. Les commentaires qui suivent portent sur ces données pro forma, sauf indication contraire.

2 - Compte tenu du regroupement d'actions intervenu en avril 2011, à raison de 17 actions anciennes pour une action nouvelle, l'ANR par action n'est pas directement comparable.

## Progression de 12% du résultat net part du groupe

Sur l'exercice, les revenus locatifs de Patrimoine & Commerce se sont élevés à 12 990 K€, en progression de 4% sur un an. Cette évolution intègre l'impact des nouveaux actifs entrés dans le périmètre sur l'exercice (loyers bruts de l'extension de Poitiers Porte Sud et quote-part de loyers des Eléis à Cherbourg).

Au cours de la période, la société a maintenu sur ses actifs en exploitation un taux d'occupation très élevé (98 %), témoignant de la solidité et de la grande fidélité des enseignes locataires du groupe.

Le coût de l'endettement financier net s'est établi à 2 972 K€, en recul de 11% du fait principalement du désendettement linéaire du groupe et de la baisse des taux d'intérêts (47% de la dette portaient intérêt à taux variables au 30 juin 2011).

Le bénéfice net part du groupe ressort à 6 505 K€, en progression de 12% d'un exercice à l'autre.

## Valeur du patrimoine portée à 218,7 M€

Au 30 juin 2011, la valeur d'expertise (hors droits) du patrimoine s'établissait à 218,7 M€ (contre 184,5 M€ au 31 décembre 2010 et 165,7 M€ au 30 juin 2010), dont 8,4 M€ d'actifs destinés à être cédés correspondant à la partie équipement public du Palais des Congrès d'Antibes.

Abstraction faite de l'impact des 5 acquisitions réalisées au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a enregistré une hausse (nette de travaux) de 1 968 K€ de la juste valeur des immeubles de son patrimoine historique, soit une augmentation de 1,2%.

Enfin, le taux de capitalisation au 30 juin 2011, calculé sur la base des loyers bruts annualisés, ressort à 7,5% conforme aux objectifs de la foncière.

## D'importantes marges de manœuvre financières : un ratio d'endettement financier (LTV) limité à 29,3% au 30 juin 2011

Au 30 juin 2011, les capitaux propres consolidés de Patrimoine & Commerce s'élevaient à 115,5 M€ contre 84,5 M€ au 31 décembre 2010, intégrant le résultat annuel et l'augmentation de capital de 28,3 M€ réalisée le 19 juin 2011.

A l'issue de l'exercice 2010/11, l'endettement financier net de Patrimoine & Commerce s'établissait à 64,9 M€, en recul de 5% sur un an. Au 30 juin 2011, le montant des emprunts bancaires et des dettes s'élevait à 96,4 M€ et les disponibilités à 32,5 M€. Ainsi le ratio *loan-to-value* ressort à 29,3%, conférant au groupe les moyens nécessaires pour poursuivre la mise en œuvre de son plan de développement.

En outre, le groupe a procédé, début septembre 2011, au tirage de l'emprunt obligataire de 30 M€ convenu avec Suravenir (Groupe Crédit Mutuel Arkéa) lors de son entrée dans le capital en juin 2011.

La situation financière de Patrimoine & Commerce est d'autant plus saine que son endettement financier est essentiellement constitué de financements de maturité longue, amortissables, et sans valeur résiduelle significative in fine.

L'actif net réévalué part de groupe (hors droits) au 30 juin 2011 s'élève à 115,5 M€, en hausse de 86% par rapport au 30 juin 2010, soit un ANR de 20,70 € par action (cours de l'action au 31/10/2011 : 15,00 €), et correspondant à un ANR SIIC part du groupe de 117,9 M€, soit 21,13 € par action.

Comme annoncé, Patrimoine & Commerce a opté pour le régime SIIC avec date d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

## 1<sup>er</sup> dividende mis en paiement par Patrimoine & Commerce au titre de l'exercice 2010/11

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011 de distribuer un dividende d'un montant de 1 730 K€, soit 0,31 € par action représentant, sur la base du dernier cours de clôture de l'action, un rendement de 2,1%. Cette première distribution de Patrimoine & Commerce marque la volonté de la société de conjuguer tout à la fois une politique de fort développement de son portefeuille d'actifs commerciaux et le service d'un rendement à ses actionnaires.

## Un plan de développement parfaitement engagé : 85 M€ d'investissements en moins d'un an

Foncière de croissance, Patrimoine & Commerce s'est fixé pour objectif d'accroître son patrimoine en immobilier commercial afin de porter à plus de 500 M€ la valeur brute de ses d'actifs à un horizon 2013 – 2015 et ainsi s'affirmer comme une foncière pure-player dans l'immobilier commercial des villes de taille moyenne.

L'exercice 2010/11 a été marqué par la mise en œuvre du premier volet de ce plan de développement qui prévoyait un montant d'investissements entre 80 M€ et 130 M€ dans les 2 ans. Avec cinq acquisitions conclues au cours de l'exercice 2010/11, Patrimoine & Commerce a d'ores et déjà réalisé un montant cumulé de près de 85 M€ d'investissements en immobilier commercial en moins d'un an...

Poursuivant cette politique d'investissement dynamique en 2011/12, Patrimoine & Commerce annoncera très prochainement l'acquisition de nouveaux actifs commerciaux.

**Prochain rendez-vous : revenus locatifs et informations financières trimestrielles au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2011/12 le 15 novembre 2011, après clôture de la Bourse.**

---

## 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 spécialisée dans l'immobilier commercial de proximité et cœur de ville, 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 5 582 649 actions de 4,25 €, issues du regroupement (regroupement des actions composant le capital social à raison de 17 actions contre 1 action nouvelle en cours depuis le 5 avril 2011).

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

Code ISIN : FR0011027135 - Code mnémo : PAT

[www.patrimoine-commerce.com](http://www.patrimoine-commerce.com)



## Patrimoine & Commerce

Eric Duval & Dominique Jouaillec

Gérants

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



Mathieu Omnes - Relation investisseurs  
[momnes@actus.fr](mailto:momnes@actus.fr) – 01 72 74 81 87

Jean-Michel Marmillon - Relation presse  
[jmmarmillon@actus.fr](mailto:jmmarmillon@actus.fr) – 01 53 67 07 80