

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

RESULTAT NET RECURRENT EN HAUSSE DE +13,1%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT EN HAUSSE DE
+6,7%
PROGRESSION DES LOYERS BRUTS DE +4,8%
PATRIMOINE DE 805 M€

Boulogne-Billancourt, le 23 septembre 2020

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 22 septembre 2020, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2020, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés	30/06/2020 6 mois	30/06/2019 6 mois	Var. %
Loyers bruts	23,5 M€	22,4 M€	+4,8%
Résultat opérationnel courant	19,7 M€	18,5 M€	+6,7%
Résultat net récurrent ¹	15,3 M€	13,5 M€	+13,1%
Résultat net	7,5 M€	10,9 M€	-30,8%

Indicateurs Alternatifs de Performance ²	30/06/2020	31/12/2019	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ³	805,5 M€	816,1 M€	-1,3%
Taux de capitalisation	7,3%	7,2%	n.a.
Ratio LTV ⁴	47,9%	48,2%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	26,0 €	26,7 €	-2,8%

Crise sanitaire sans précédent : impacts maîtrisés et négociations locataires

Patrimoine & Commerce a fortement été impactée par la crise sanitaire avec la fermeture de 90% de ses locataires entre la mi-mars et le 11 mai. En réponse à cette crise, le Groupe a mis en place des mesures sanitaires très protectrices pour le personnel et a accompagné ses locataires au cas par cas en accordant des franchises de loyer et un paiement mensuel à l'ensemble des enseignes qui ont dû fermer.

Afin de pérenniser sur le long terme les relations avec ses locataires, mais également dans un souci d'équilibre, Patrimoine & Commerce négocie avec chaque enseigne une contrepartie à cet accompagnement. Cette contrepartie peut prendre plusieurs formes. La plupart du temps, il s'agit d'une renonciation à la prochaine triennale, d'un renouvellement anticipé de bail ou encore d'une prolongation de la durée totale du bail. Au 30 juin 2020, les négociations finalisées concernaient 133 baux pour un loyer annuel de 18 M€ et des

franchises accordées s'élevant à 2,8 M€. Les négociations se poursuivent avec les locataires et l'impact total est estimé à environ 4,7 M€ de franchises.

Dans la semaine ayant suivi la fin du confinement, l'ensemble des locataires du Groupe ont réouverts et le modèle de retail park a montré sa performance avec un parcours client adapté en plein air. Dans ce contexte, Patrimoine & Commerce a confirmé une activité locative dynamique avec la signature de 26 nouveaux baux (hors négociations covid).

Croissance des loyers bruts : +4,8%

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2020 se sont établis à 23,5 M€ contre 22,4 M€ au 30 juin 2019, en hausse de +4,8%, portés principalement par les acquisitions 2019 et la hausse des loyers à périmètre constant (liée principalement à l'indexation), compensée partiellement par les franchises Covid-19 et des cessions. Les franchises Covid-19 accordées aux locataires représentent 2,8 M€ au 30 juin 2020 qui sont étalés comptablement sur la durée ferme des baux pour un impact de -0,6 M€ sur les loyers bruts du 1^{er} semestre 2020.

Au cours des 12 derniers mois, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 2,4% des locataires). Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste élevé, à 93%⁵, et le taux de provision et perte sur créances clients de 1,3% atteste de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Au 30 juin 2020, les loyers nets totalisent 22,1 M€ en hausse de +7,3% par rapport au 30 juin 2019.

Hausse du résultat net récurrent : +13,1%

Les autres produits et charges d'exploitation sont stables et représentent une charge de 1,9 M€.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 4,9 M€ au 30 juin 2020, en baisse de -0,8% par rapport au 30 juin 2019. La société continue de profiter du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur le premier semestre 2019 à 2,27% (contre 2,54% au 30 juin 2019), notamment avec la mise en place de financement à des taux attractifs.

Le résultat net récurrent¹ s'établit ainsi à 15,3 M€ (ou 1,07 € par action), en hausse de +13,1% par rapport au 1^{er} semestre 2020.

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement (-6,6 M€), dont -2,0 M€ liés au passage de droits du taux réduit au taux plein, de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-0,8 M€) et des autres produits et charges (-0,4 M€), le résultat net s'établit à 7,5 M€ au 30 juin 2020 (contre 10,9 M€ en 2019). Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part du Groupe s'établit à 6,8 M€.

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2020, la valeur d'expertise du patrimoine³ s'établit à 805,5 M€ et le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,3%.

Malgré le contexte sanitaire et économique incertain, Patrimoine & Commerce continue de développer son portefeuille avec la livraison d'un actif loué aux enseignes BUT et Burger King à Arçonnay (72) pour un investissement total de 4,8 M€.

Patrimoine & Commerce continue également d'arbitrer ses actifs non stratégiques avec les cessions des actifs de Pierrelaye (95), Tours (37), Epinal (88) et Thionville (57). Ces cessions représentent un montant total de 6,9 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

ANR par action à 26,0€

L'endettement net retraité consolidé⁴, de 377,8 M€ au 30 juin 2020, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 47,9%, cohérent avec l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

L'actif net réévalué hors droits s'élève quant à lui à 357,3 M€ (26,0 € par action) au 30 juin 2020.

Augmentation de la distribution de dividende

L'Assemblée Générale du 17 juin 2020 a validé le paiement d'un dividende de 1,25 €, en augmentation de +4,2% par rapport à 2019. L'option du paiement en actions nouvelles a été proposée aux actionnaires qui ont opté à près de 80 % pour cette option.

Perspectives

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce, a déclaré : « Après un début d'année encourageant, les activités de Patrimoine & Commerce ont été largement affectées par la Covid-19 et le confinement instauré à partir de mi-mars. Nous constatons malgré tout depuis le début du mois de mai un redémarrage très encourageant et tous nos retail parks fonctionnent normalement dans le respect strict des protocoles sanitaires démontrant la résilience de notre modèle de développement. Cette situation inédite et exceptionnelle nous impose la plus grande prudence et ne nous permet pas à date d'évaluer l'impact de cette crise sur les performances financières de Patrimoine & Commerce en 2020. La qualité de notre portefeuille de retail parks low cost en France, notre savoir-faire unique, notre approche centrée sur nos partenaires enseignes et notre discipline financière rigoureuse sont autant d'atouts pour surmonter cette période. »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près de 500 000 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 produits et charges de Groupe Sepric ont été reclassés dans le résultat net.

² Indicateurs Alternatifs de Performance (Taux de capitalisation, LTV, ANR, etc...) définis dans le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2020 mis en ligne sur le site de la Société.

³ Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

⁴ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture.

⁵ Calculé sur la base des loyers ou de la valeur locative de marché en cas de vacance (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

Gérant

Eric DUVAL

Tél. : 01 46 99 47 79

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr