



# La 1<sup>re</sup> foncière spécialiste des retail parks low cost

Résultats semestriels 2020

23 SEPTEMBRE 2020



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

# Chiffres clés



# Chiffres clés du premier semestre 2020



500 000

m<sup>2</sup> de surfaces



23,5

millions d'euros  
de loyers <sup>(1)</sup>

+ 4,8 % vs S1 2019



805

millions d'euros  
de patrimoine <sup>(2)</sup>



26,0

euros  
d'ANR <sup>(3)</sup>



47,9 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,3 %

de taux de  
capitalisation <sup>(5)</sup>

<sup>(1)</sup> Loyers bruts

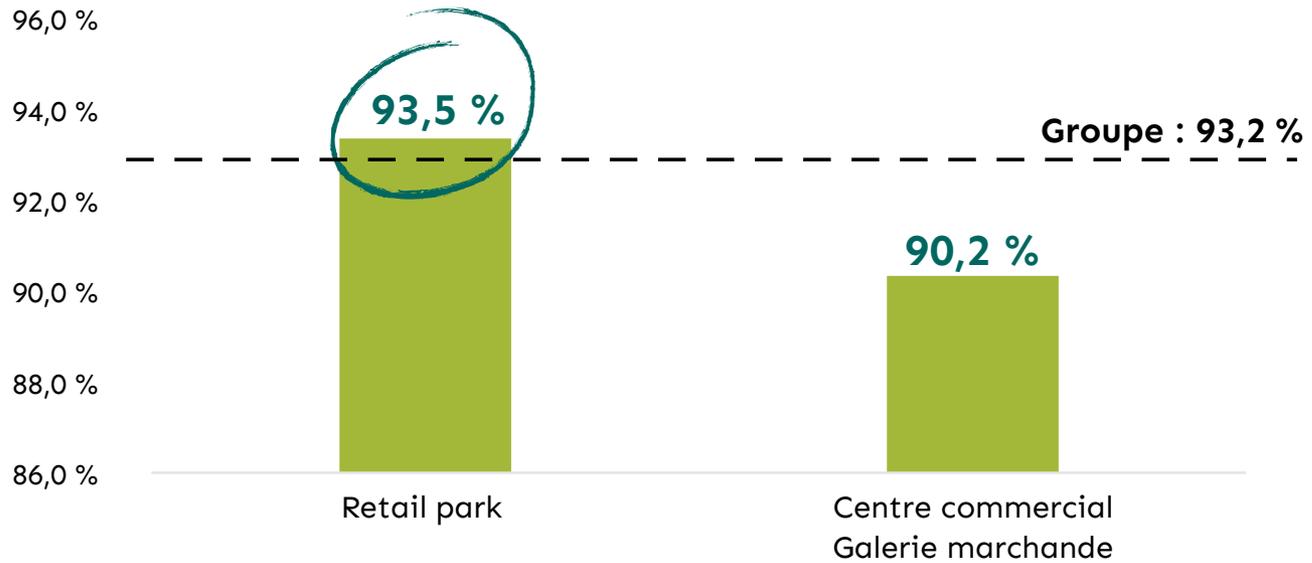
<sup>(2)</sup> Hors droits (incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote part de détention et actifs destinés à être cédés)

<sup>(3)</sup> Triple net / action

<sup>(4)</sup> Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

<sup>(5)</sup> Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

# Un taux d'occupation stable d'année en année



An aerial photograph of an industrial and commercial district. In the foreground, a large, dark-roofed industrial building with several skylights is visible. To its right, a vast parking lot is filled with numerous cars. In the background, a large, modern commercial building with a curved facade and a glass front is prominent. The surrounding area includes various other industrial structures, roads, and green spaces. The entire image has a yellowish-green color cast.

# Faits marquants

# Une crise sanitaire sans précédent

## Un impact important sur l'activité

Fermeture de 90 % des locataires entre la mi-mars et le 11 mai

## Une réaction à la hauteur des enjeux

Des mesures sanitaires très protectrices pour le personnel

Programme de réduction de charges

Un accompagnement des locataires au cas par cas

Négociation avec les partenaires bancaires

## Un impact maîtrisé

100 % des locataires réouverts dans la semaine suivant la fin du confinement

133 accords passés avec les locataires

26 nouveaux baux signés (hors deals Covid-19)

# Des relations pérennes avec les locataires

## ➤ FOCUS SUR LES ACCORDS PASSÉS AVEC LES ENSEIGNES

**133 deals finalisés et en cours de négociations**

**57**  
renouvellements  
de baux

**16**  
renoncations au  
prochain break

**35**  
remboursements de  
franchise si départ  
au prochain break

**1**  
prolongation  
de bail

**Mensualisation des loyers**

**2,8 M€ de franchise accordée**

**Atterissage 2020 intégrant les négociations en cours**

**4,7 M€ de franchise**

# Zoom sur les enseignes en difficulté

**LA HALLE**

13  
baux

**ORCHESTRA<sup>®</sup>**  
MODE ENFANT·MATERNITÉ·PUÉRICULTURE

7  
baux



5  
baux

**3,4 M€ de loyer annuel**

6  
baux repris

4  
baux repris

4  
baux repris

4  
cellules relouées

2  
cellules relouées

**80 % des cellules dont les locataires étaient concernés par un redressement judiciaire ont été reprises ou sont déjà relouées à date**

# Le retail park : un modèle résilient

## UNE RÉPONSE À LA DEMANDE DES CONSOmmATEURS

Des surfaces  
à taille humaine

5 000 -  
15 000 m<sup>2</sup>

Un parcours client  
en plein air,  
particulièrement  
adapté à la situation

## UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF POUR LES ENSEIGNES

Des charges  
immobilières limitées

10 €/m<sup>2</sup>

Des loyers  
adaptés

110 €/m<sup>2</sup>

## UN MODÈLE ÉCONOMIQUE ATTRACTIF POUR L'INVESTISSEUR

P&C : un rendement  
particulièrement attractif

7,3 %

Faible niveau  
de Capex

# Nouvel actif à Arçonnay

## > ARÇONNAY (72)



2020  
mai



4 990  
m<sup>2</sup> de surfaces



4,8  
millions d'euros



8%



Acquisition d'un terrain dans le but d'y faire construire un ensemble immobilier de 4 990 m<sup>2</sup> à destination d'une enseigne d'ameublement (*But*) et de restauration rapide (*Burger King*).

Patrimoine & Commerce est déjà présent sur cette zone à travers un retail park de 15 743 m<sup>2</sup>.

Les locomotives de la zone commerciale sont notamment *Leclerc*, *Besson*, *Decathlon*, *Action*, *Maisons du Monde*, *Intersport*, *Darty* et *King Jouet*.

**Cette livraison permet de renforcer notre présence dans la zone et de diversifier notre offre commerciale.**

 Présence P&C  Nouvel actif

# Cessions en ligne avec la stratégie

## ➤ CESSION DE 4 ACTIFS

- Une galerie marchande à Tours (37)
- Trois cellules commerciales à Epinal (88)
- Une cellule commerciale à Thionville (57)
- Une cellule commerciale à Pierrelaye (95)

Pour un montant total de **6,9 M€** <sup>(1)</sup>, en ligne avec les valeurs d'expertise.

<sup>(1)</sup> Net Vendeur



# Renforcement des capitaux propres

## ➤ SUCCÈS DE L'OPTION DE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

- Dividende de **1,25 €** par action, en hausse de **+ 4,2 %**, validé à l'Assemblée Générale du 17 juin 2020
- Près de **80 %** de souscription au paiement du dividende en actions

## ➤ ACTIONNARIAT AU 30 JUIN 2020

FAMILLE DUVAL	PREDICA (Crédit Agricole)	BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE (Groupe BPCE)	FAMILLE VERGELY	FAMILLE GRAFF	FAMILLE ROBBE	SURAVENIR (Crédit Mutuel)	AUTRES ACTIONNAIRES ET PUBLICS
28,2 %	22,8 %	10,7 %	8,7 %	5,5 %	5,1 %	2,3 %	16,8 %

### DROITS DE VOTE

25,4 %	20,5 %	9,6 %	8,4 %	6,5 %	4,9 %	4,0 %	20,8 %
--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

### ACTIONNARIAT

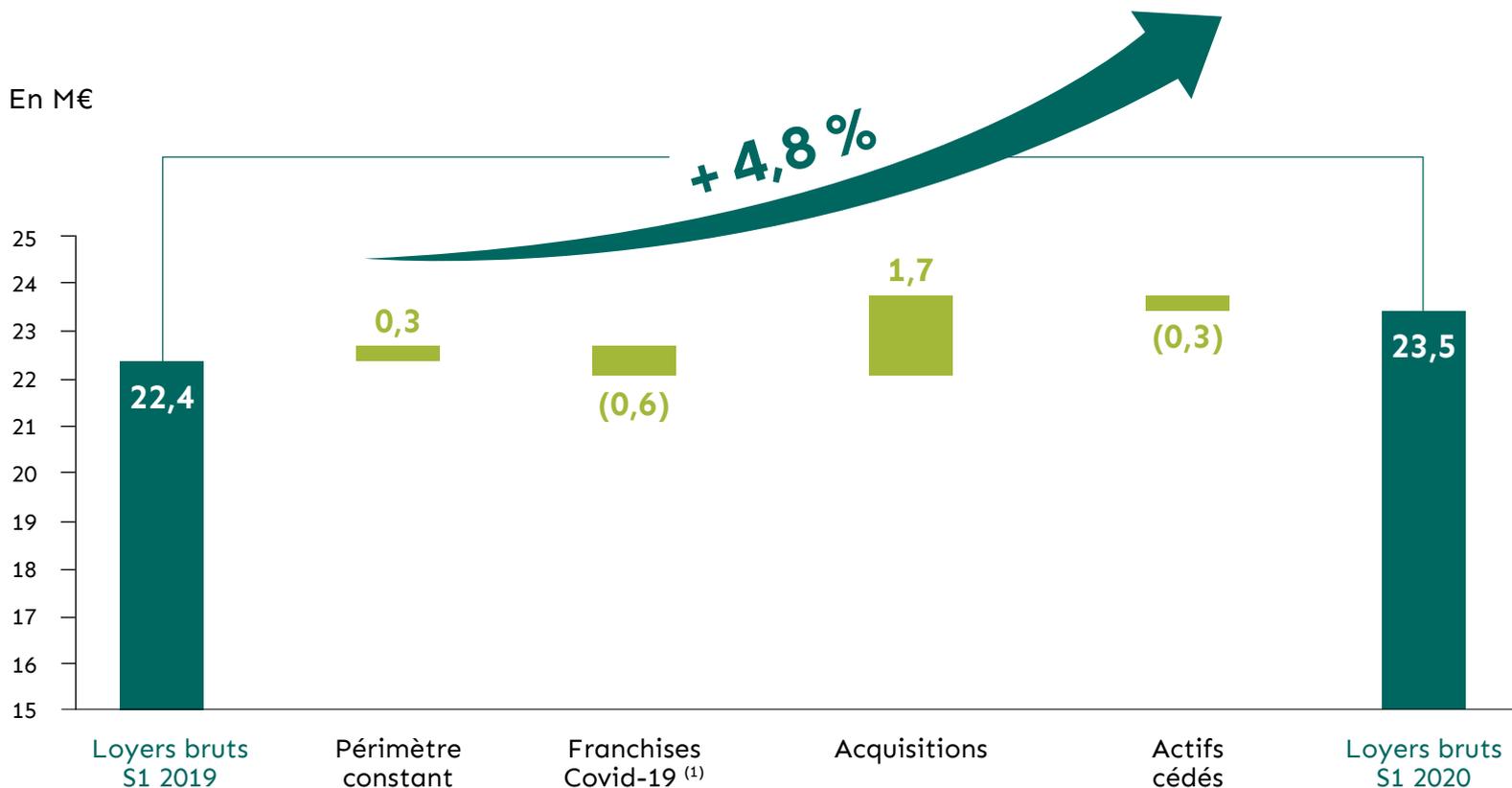
# Éléments financiers



# Compte de résultat simplifié au 30/06/2020

En M€	6 mois 30/06/2020	6 mois 30/06/2019	Variation en %
Loyers bruts	23,5	22,4	+ 4,8 %
Loyers nets	22,1	20,7	+ 7,0 %
Frais généraux et autres produits	(1,9)	(2,2)	(12,5) %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>20,2</b>	<b>18,5</b>	<b>+ 9,4 %</b>
Coût de l'endettement financier net	(4,9)	(5,0)	(0,8) %
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>15,3</b>	<b>13,5</b>	<b>+ 13,1 %</b>
Variation de la JV des immeubles	(6,6)	(2,1)	
<i>dont passage des droits du taux réduit au taux plein</i>	(2,0)	(0,6)	
Variation de la JV des instruments financiers	0,0	(0,8)	
Titres mis en équivalence	(0,8)	0,2	
Autres produits et charges	(0,4)	0,1	
<b>Résultat net</b>	<b>7,5</b>	<b>10,9</b>	<b>(30,7) %</b>
Intérêts minoritaires	(0,8)	1,1	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>6,8</b>	<b>11,9</b>	<b>(43,5) %</b>

# Progression des loyers bruts



110 €/m<sup>2</sup>

Loyer moyen retail parks

268 €/m<sup>2</sup>

Loyer moyen galeries et CC

82 %

ILC

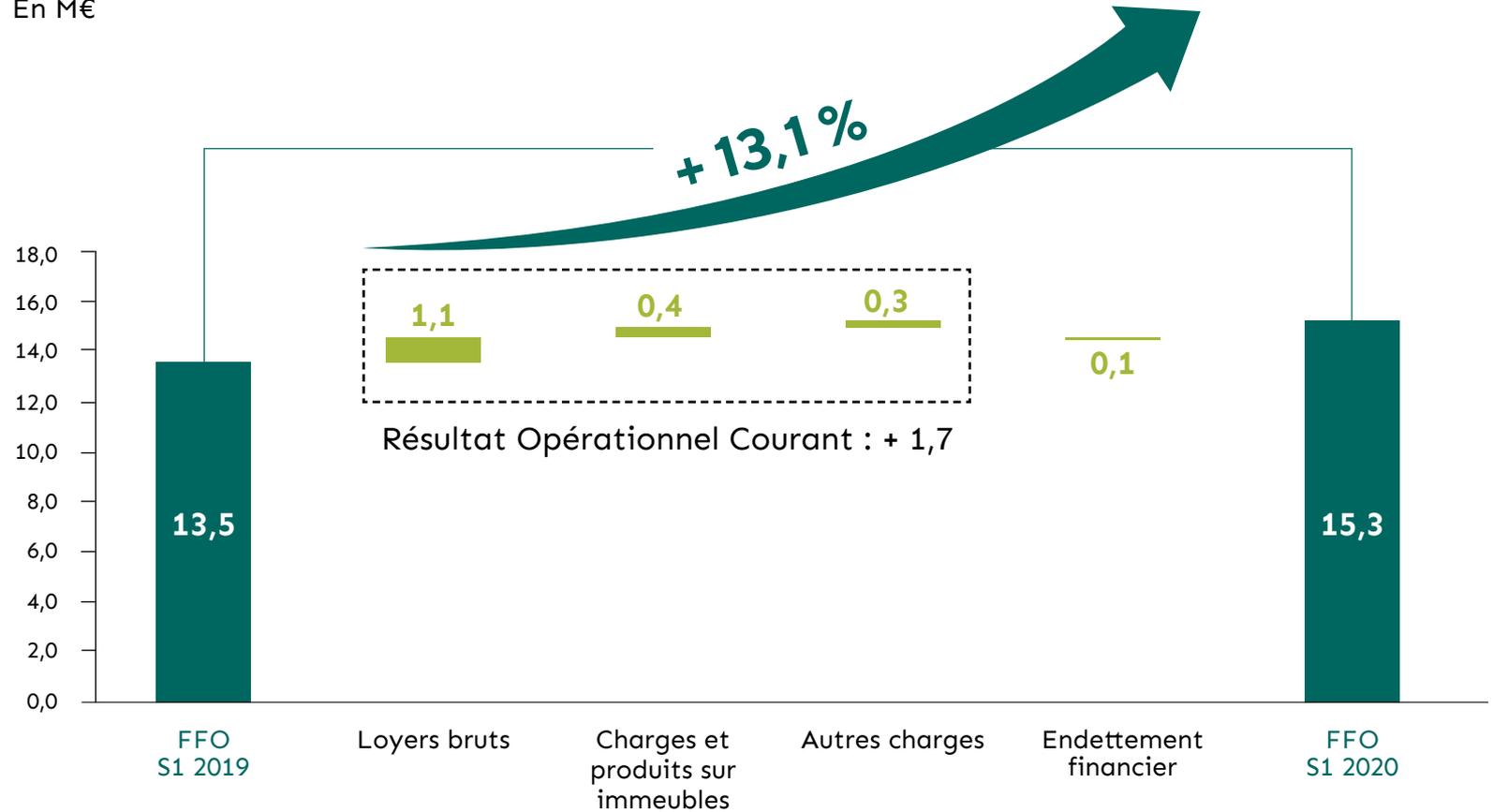
15 %

ICC

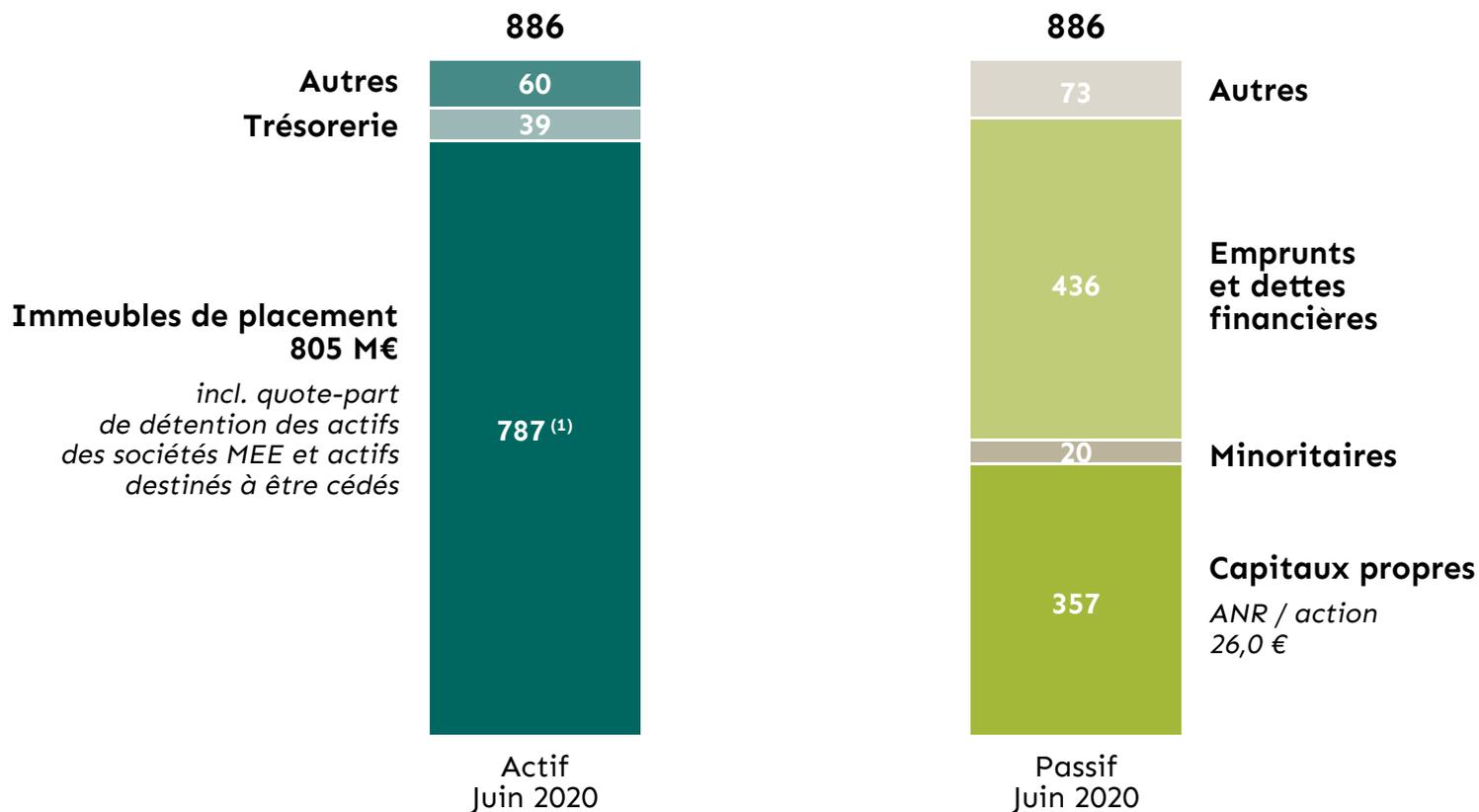
<sup>(1)</sup> 2,8 M€ au 30/06, étalée sur la durée ferme résiduelle du bail

# Croissance du FFO

En M€

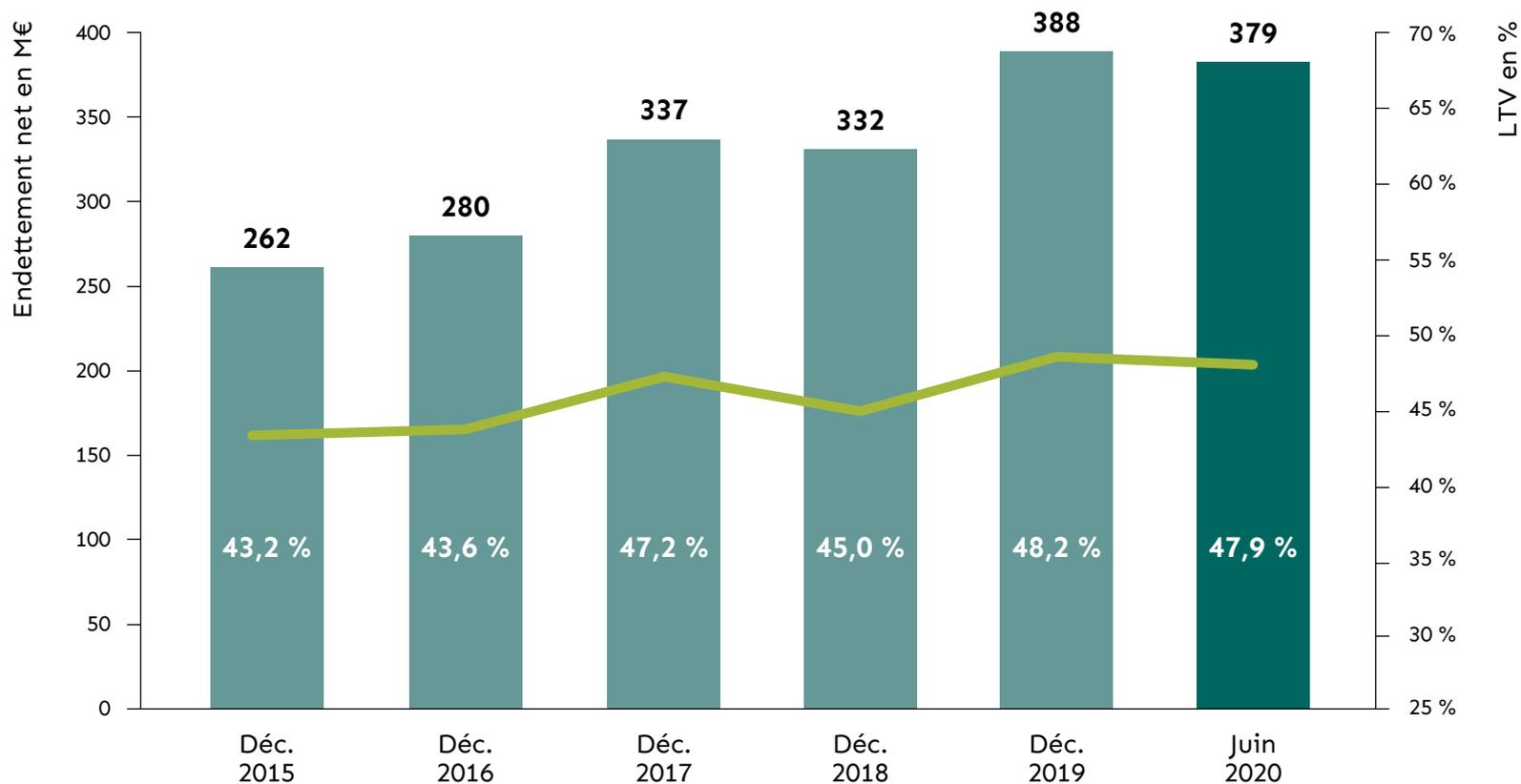


# Structure financière robuste

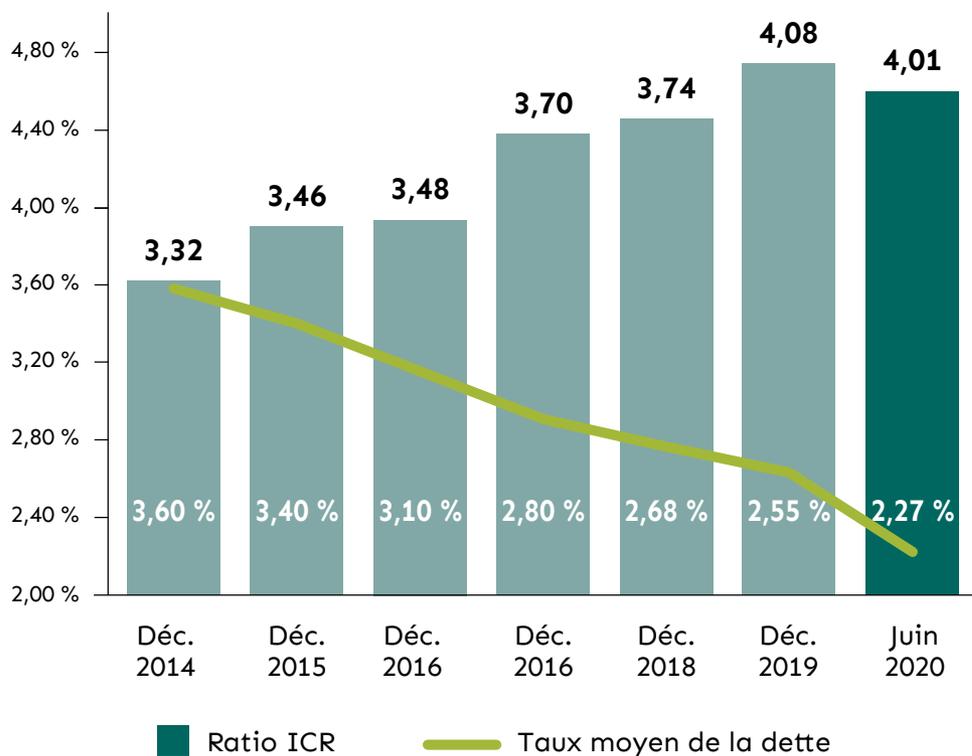


<sup>(1)</sup> Y compris actifs destinés à être cédés

# Ratio LTV maîtrisé

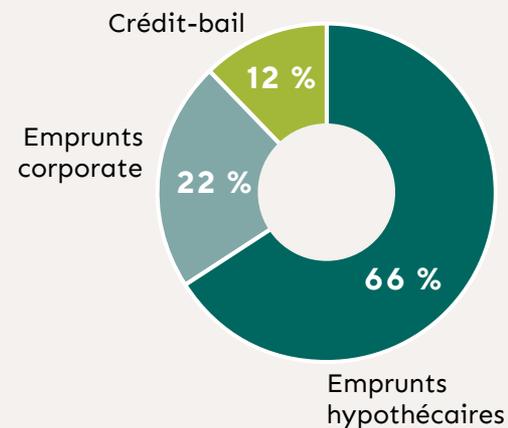


# Gestion proactive de la dette



Patrimoine & Commerce a négocié avec l'ensemble de ses partenaires bancaires des reports d'échéances sur ses emprunts hypothécaires afin de garantir le maintien d'un niveau élevé de trésorerie disponible.

## Structure de la dette au 30/06/2020



77 %

Couverture de la dette



5,1 ans

Maturité moyenne de la dette

# Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# Acteur de taille critique en France

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2020



73  
actifs



500 000  
m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales

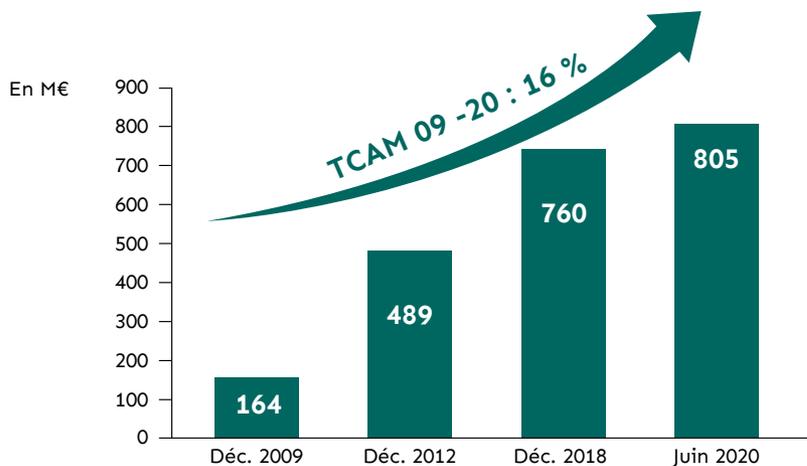


805  
millions d'euros  
de patrimoine <sup>(1)</sup>



6  
directions  
régionales

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (EN M€)



## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



64  
retail parks

6  
centre commerciaux /  
galeries commerciales

3  
bâtiments  
tertiaires

# Attractivité des enseignes nationales

## TOP 15 DES ENSEIGNES

35 % des loyers totaux



90 %  
Enseignes  
nationales



## RÉPARTITION DES LOYERS

par type de commerces

26 % Équipement de la maison

23 % Équipement de la personne

17 % Loisirs culture

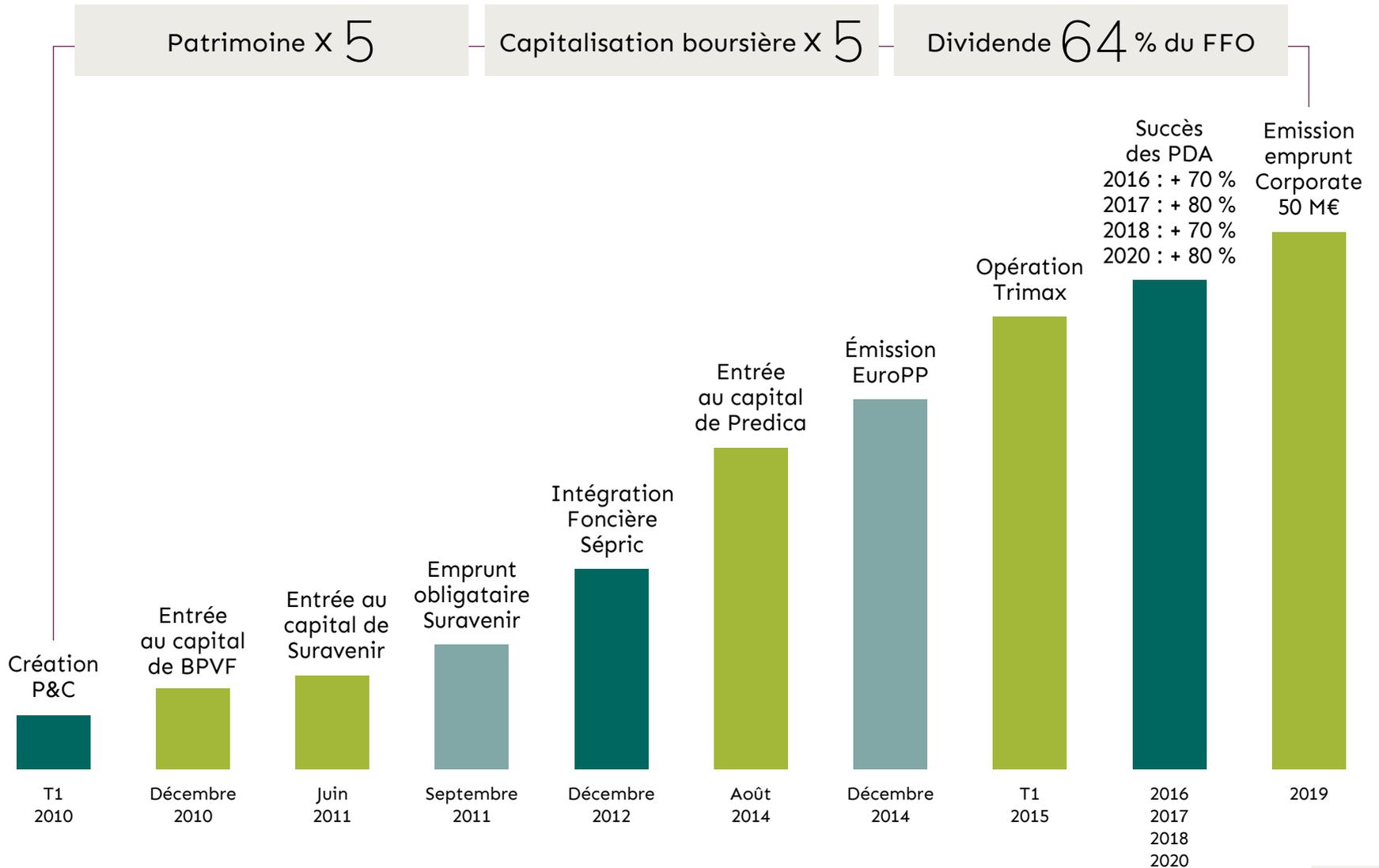
11 % Alimentaire

10 % Services

7 % Beauté et santé

6 % Discount

# P&C, de la croissance au rendement



# Stratégie gagnante d'une SIIC de rendement



## PATRIMOINE & COMMERCE



Leader des retail parks  
low cost en France



Patrimoine cible  
de 1 Md€



Rendement supérieur  
à 7,0 %



Ratio Loan To Value  
autour de 50 %



100 M€  
de pipeline <sup>(1)</sup>



Un Taux de distribution  
proche de 60 % du FFO

<sup>(1)</sup> 10 M€ en 2020 / 45 M€ en 2021 / 45 M€ en 2022



# Annexes



# Gouvernance conforme au Code MiddleNext



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

15 membres

dont 12 indépendants

**Président : M. Louis Victor**

---

### COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

1 membre indépendant / 2

### COMITÉ D'AUDIT

1 membre indépendant / 3

### COMITÉ D'INVESTISSEMENT

4 membres indépendants / 5

NB : Predica considéré comme non indépendant présente deux membres  
au Conseil de surveillance et un membre dans chacun des Comités

# Merci !

**Patrimoine & Commerce**

7 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt

33 (0)1 46 99 47 79 / [contact@patrimoine-commerce.com](mailto:contact@patrimoine-commerce.com)



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**