



La 1^{re} foncière spécialiste des retail parks low cost

Résultats semestriels 2020

23 SEPTEMBRE 2020



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

www.patrimoine-commerce.com

Chiffres clés



Chiffres clés du premier semestre 2020



500 000

m² de surfaces



23,5

millions d'euros
de loyers ⁽¹⁾

+ 4,8 % vs S1 2019



805

millions d'euros
de patrimoine ⁽²⁾



26,0

euros
d'ANR ⁽³⁾



47,9 %

LTV ⁽⁴⁾



7,3 %

de taux de
capitalisation ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Loyers bruts

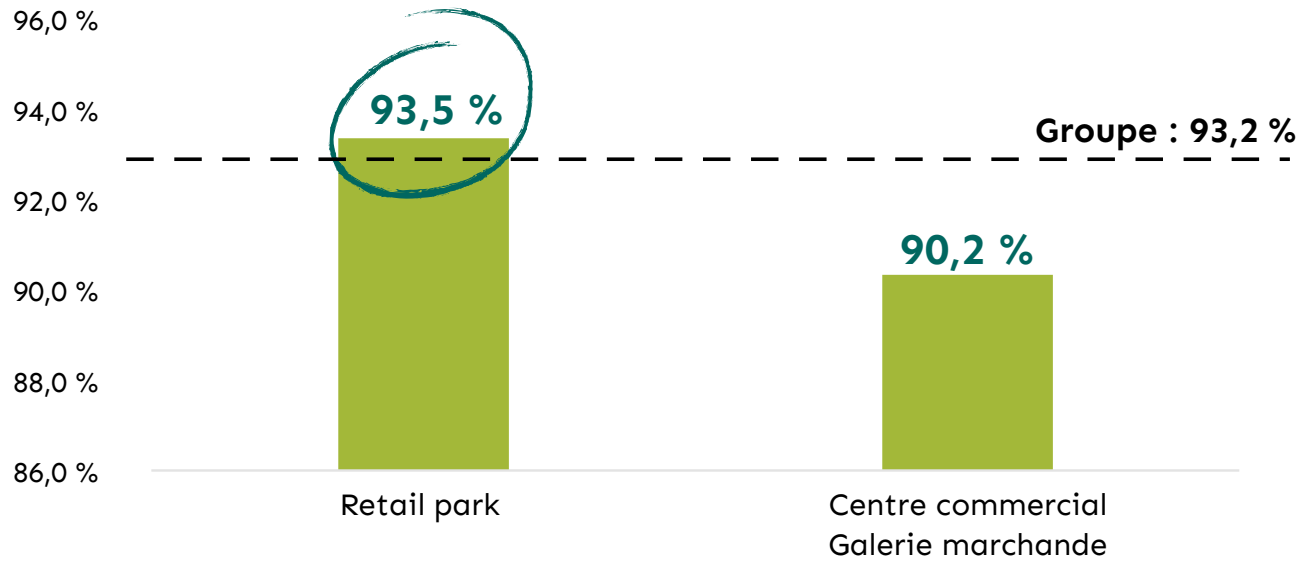
⁽²⁾ Hors droits (incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote part de détention et actifs destinés à être cédés)

⁽³⁾ Triple net / action

⁽⁴⁾ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

⁽⁵⁾ 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 commercial building with a prominent 'BRICO DEPOT' sign is situated. The surrounding area includes various other industrial structures, roads, and green spaces under a clear sky.

Faits marquants

Une crise sanitaire sans précédent

<p>Un impact important sur l'activité</p>	<p>Fermeture de 90 % des locataires entre la mi-mars et le 11 mai</p>			
<p>Une réaction à la hauteur des enjeux</p>	<p>Des mesures sanitaires très protectrices pour le personnel</p>	<p>Programme de réduction de charges</p>	<p>Un accompagnement des locataires au cas par cas</p>	<p>Négociation avec les partenaires bancaires</p>
<p>Un impact maîtrisé</p>	<p>100 % des locataires réouverts dans la semaine suivant la fin du confinement</p>	<p>133 accords passés avec les locataires</p>		<p>26 nouveaux baux signés (hors deals Covid-19)</p>



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[®]
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 CONSOUMATEURS

Des surfaces
à taille humaine

5 000 -
15 000 m²

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

UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF POUR LES ENSEIGNES

Des charges
immobilières limitées

10 €/m²

Des loyers
adaptés

110 €/m²

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

m² 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 m² 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 m².

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€** ⁽¹⁾, en ligne avec les valeurs d'expertise.

⁽¹⁾ 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

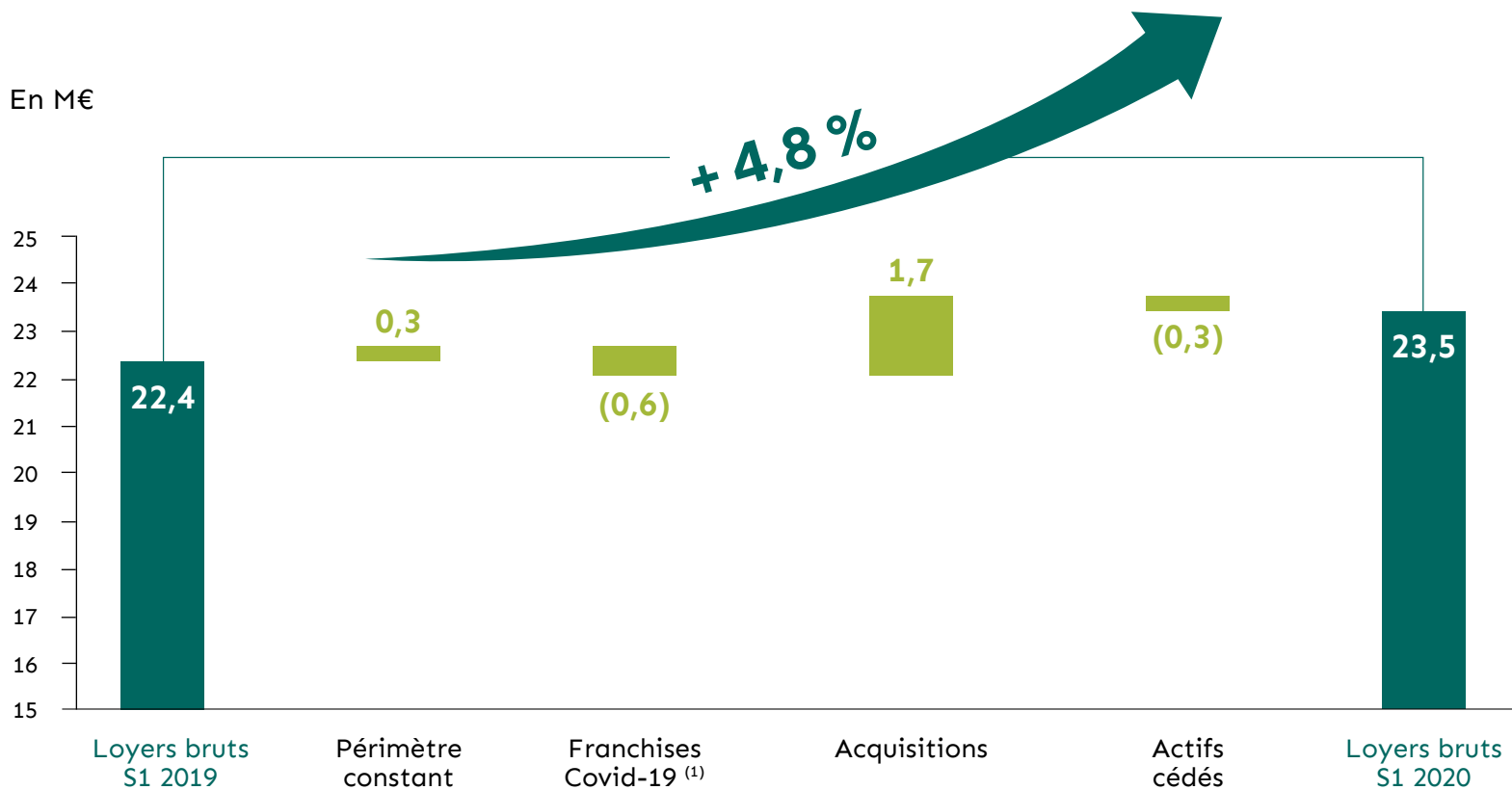
Éléments financiers



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) %
EBITDA normatif	20,2	18,5	+ 9,4 %
Coût de l'endettement financier net	(4,9)	(5,0)	(0,8) %
Résultat net récurrent (FFO)	15,3	13,5	+ 13,1 %
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	
Résultat net	7,5	10,9	(30,7) %
Intérêts minoritaires	(0,8)	1,1	
Résultat net part du Groupe	6,8	11,9	(43,5) %

Progression des loyers bruts



110 €/m²

Loyer moyen retail parks

268 €/m²

Loyer moyen galeries et CC

82 %

ILC

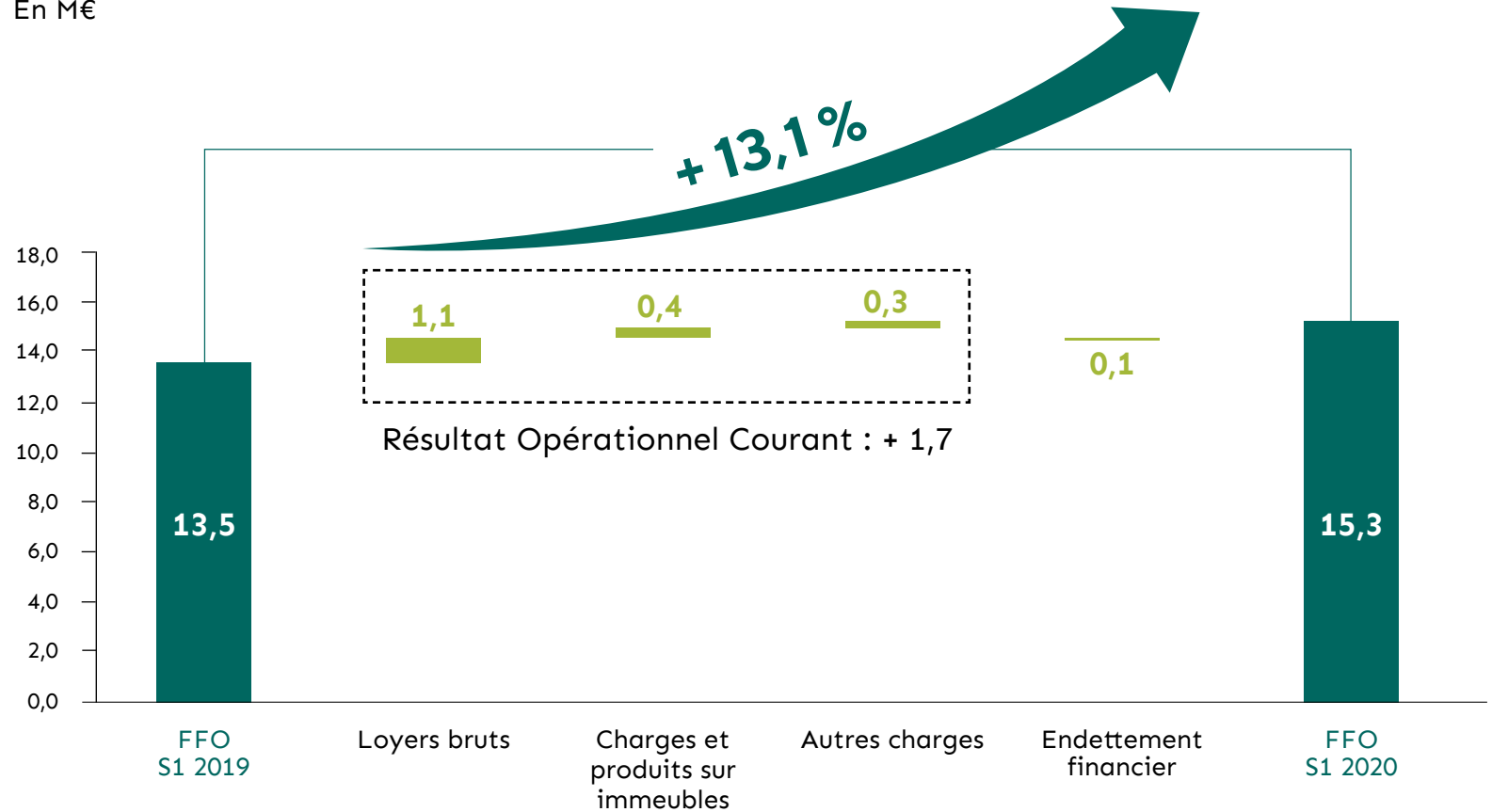
15 %

ICC

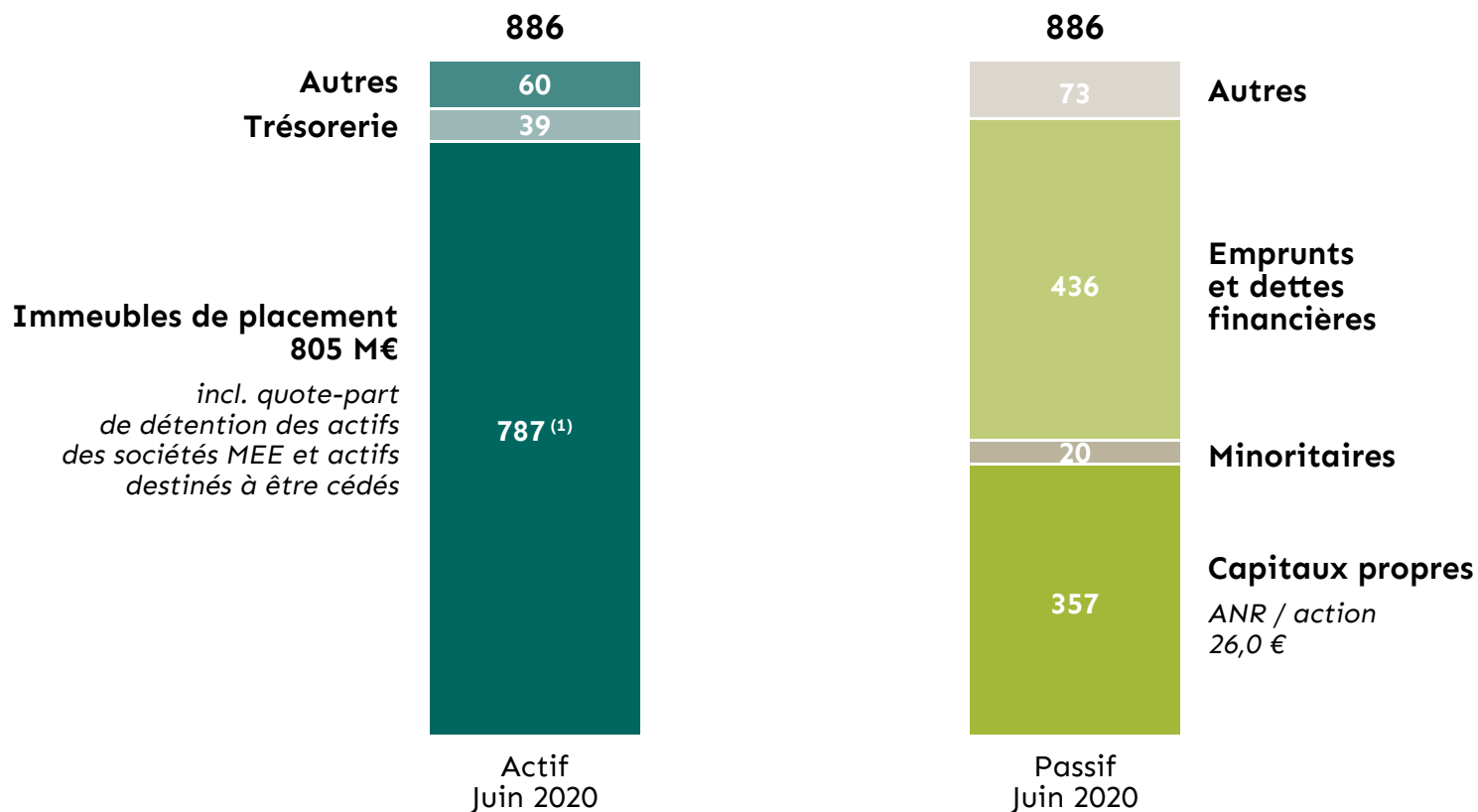
⁽¹⁾ 2,8 M€ au 30/06, étalée sur la durée ferme résiduelle du bail

Croissance du FFO

En M€

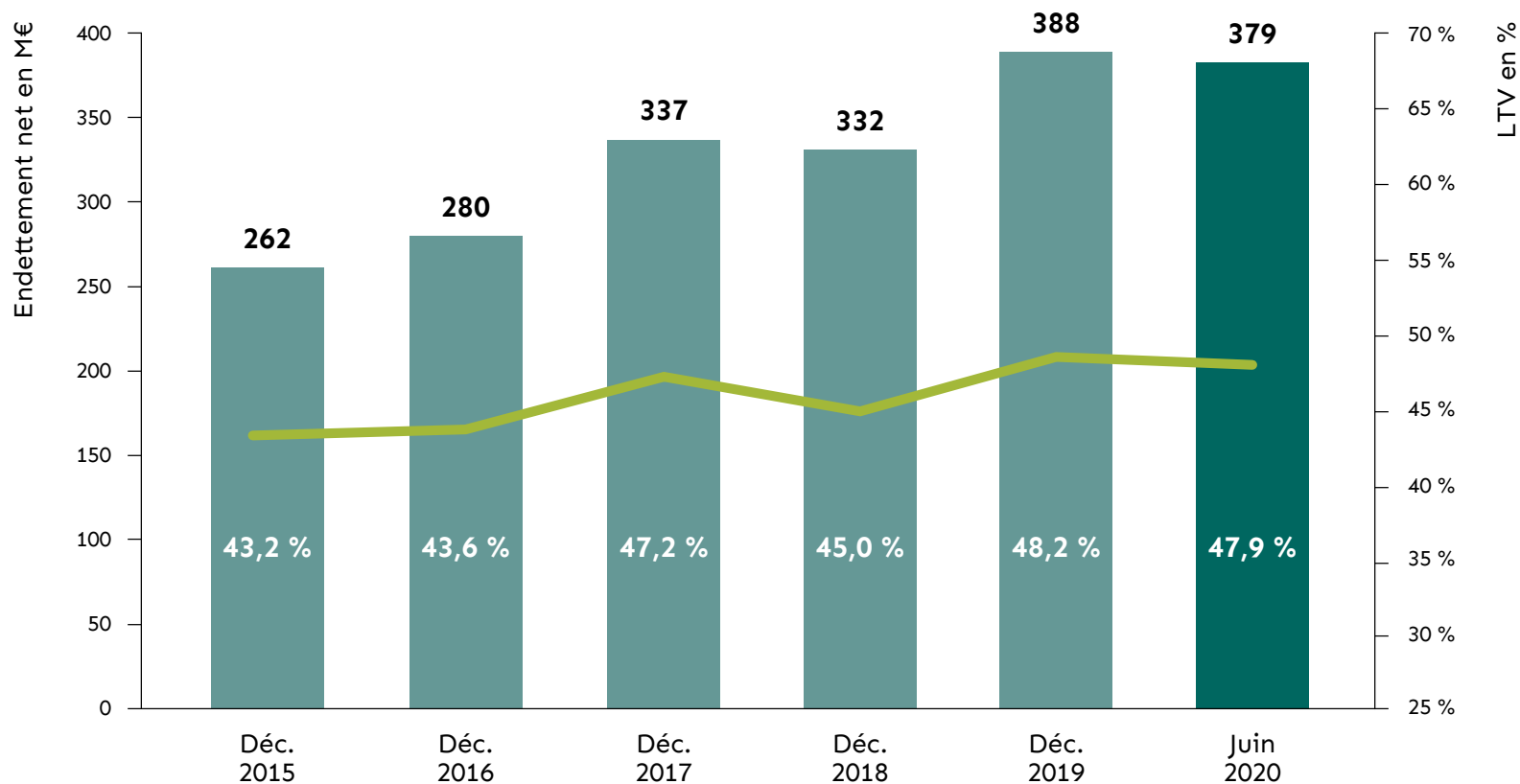


Structure financière robuste

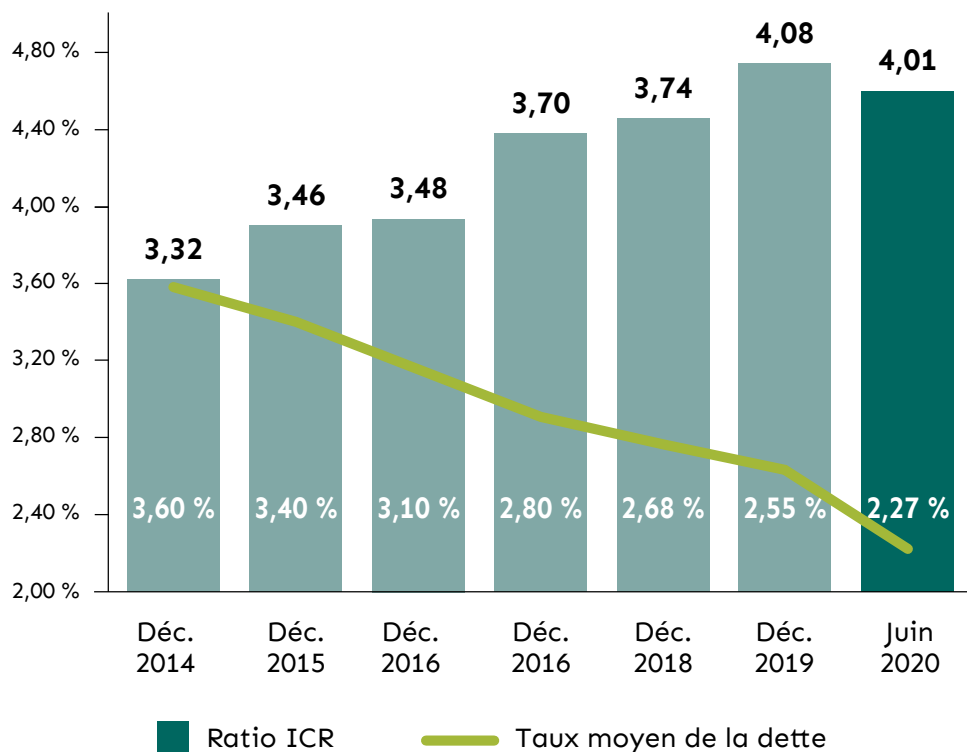


⁽¹⁾ Y compris actifs destinés à être cédés

Ratio LTV maîtrisé

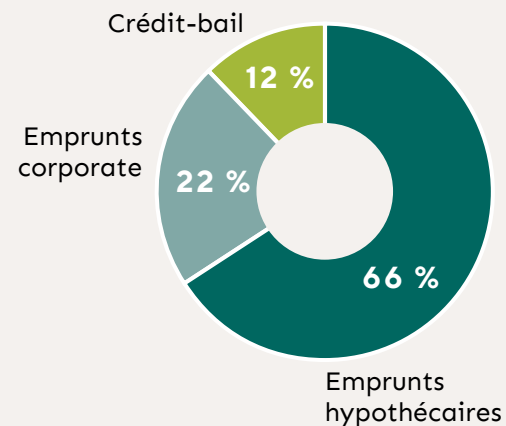


Gestion proactive de la dette



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
m² de surfaces
commerciales

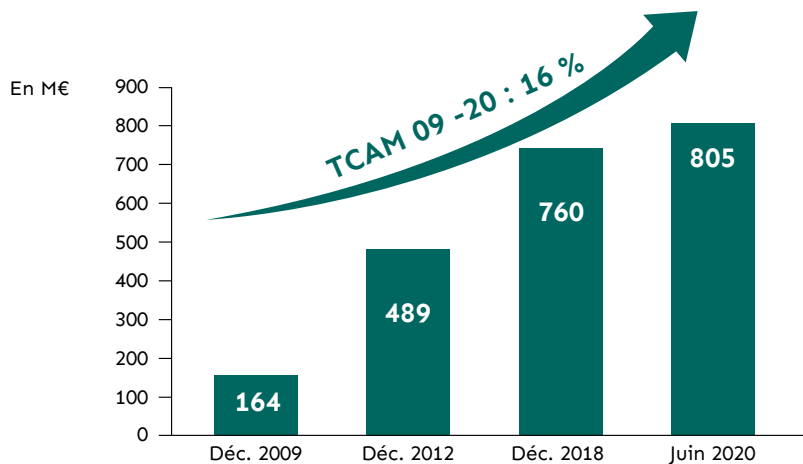


805
millions d'euros
de patrimoine ⁽¹⁾



6
directions
régionales

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (EN M€)



UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



64
retail parks

6
centre commerciaux /
galeries commerciales

3
bâtiments
tertiaires

⁽¹⁾ Valorisation des immeubles hors droits

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

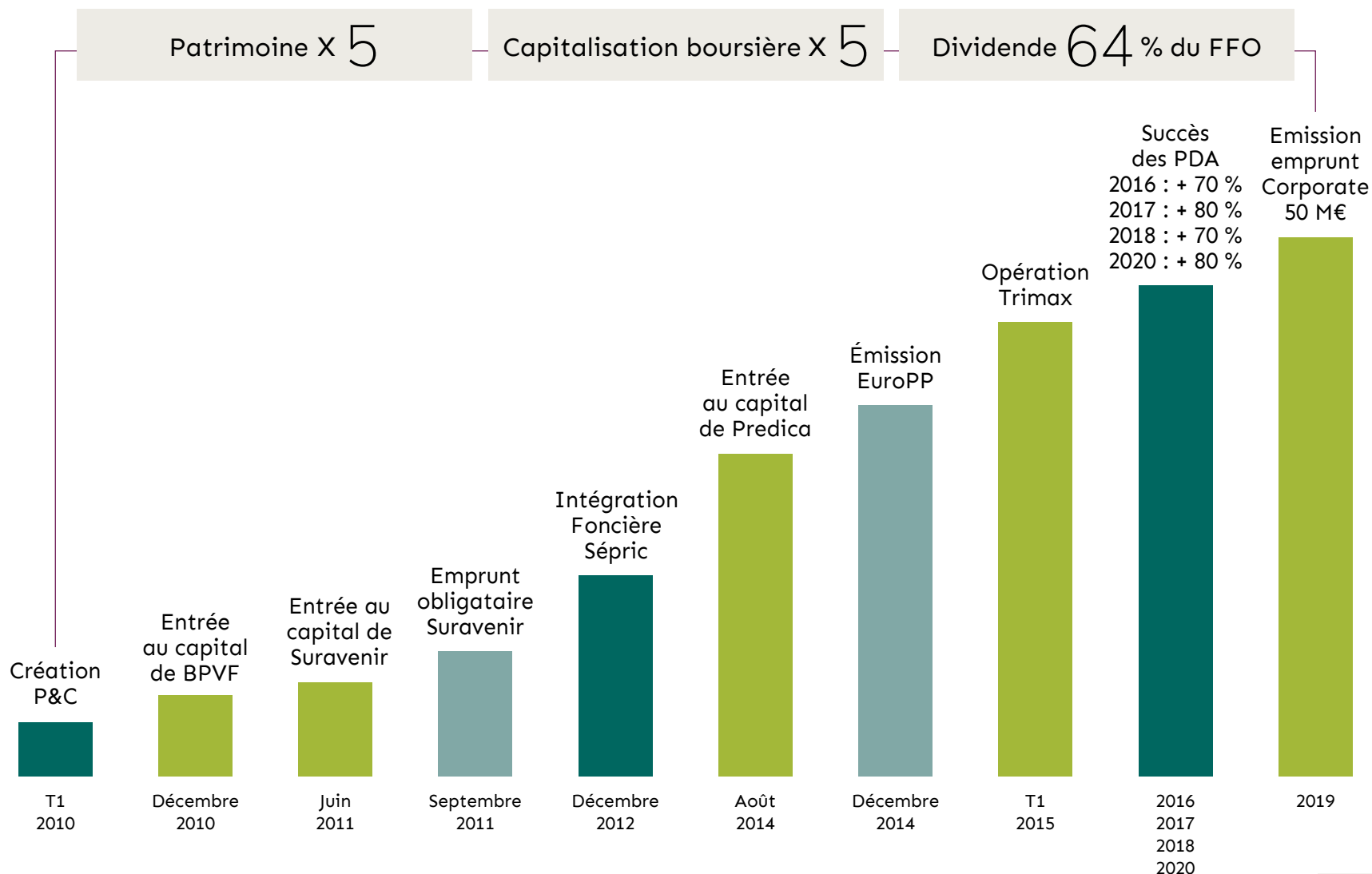
11 % Alimentaire

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 ⁽¹⁾



Un Taux de distribution
proche de 60 % du FFO

⁽¹⁾ 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



**PATRIMOINE
& COMMERCE**