



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

Résultats annuels 2022

22 FEVRIER 2023



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

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

Chiffres clés de l'année 2022



520 000
m² de surfaces



47,3
millions d'euros
de loyers ⁽¹⁾



841
millions d'euros
de patrimoine ⁽²⁾



28,5
euros
d'ANR ⁽³⁾



44,0 %
LTV ⁽⁴⁾



7,0 %
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 (hors actions auto-détenues)

⁽⁴⁾ Retraité des instruments de couverture

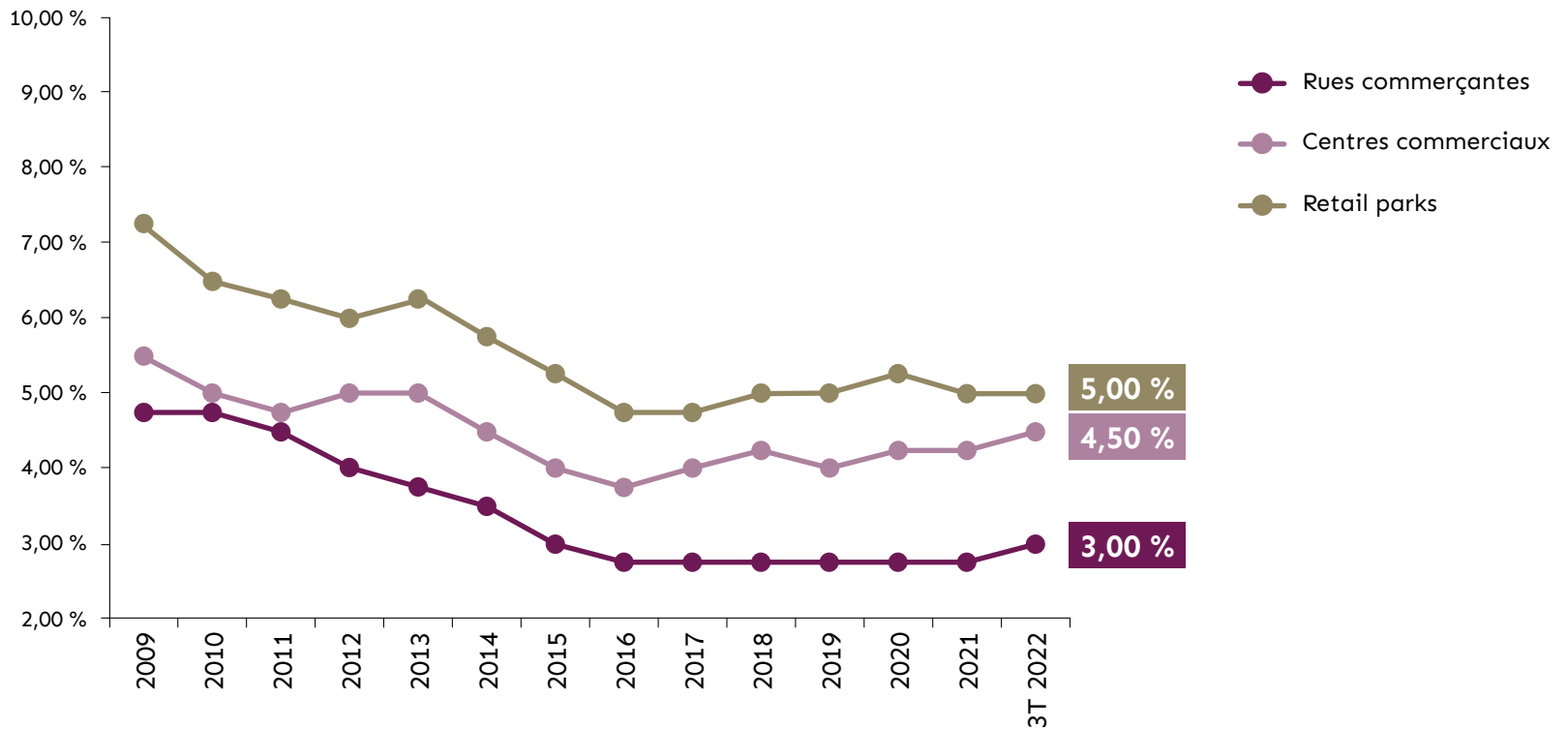
⁽⁵⁾ Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

Dynamique de marché



Une attractivité des retail parks de plus en plus renforcée par rapport aux centres commerciaux

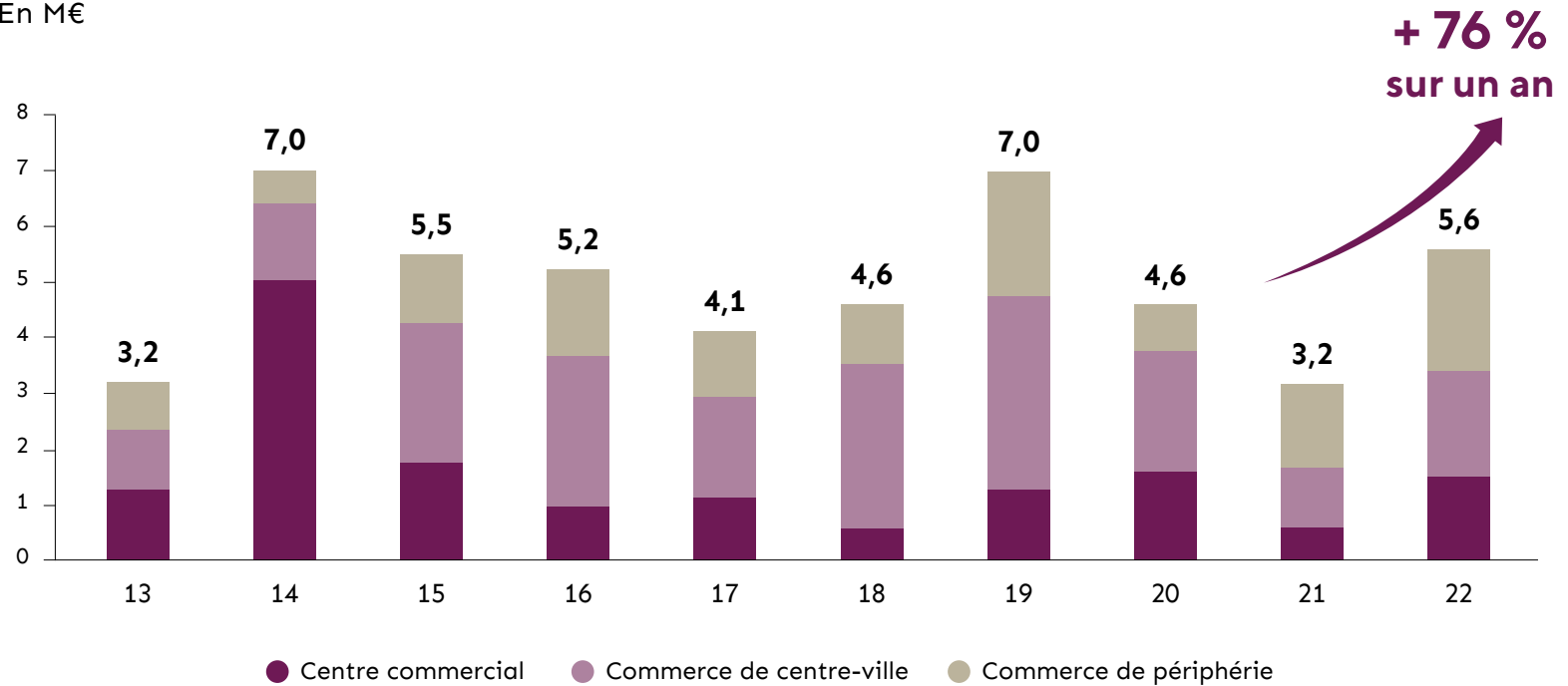
➤ ÉVOLUTION DES TAUX DE CAPITALISATION PRIME COMMERCE



Une part du retail park en forte croissance dans les volumes investis en commerce

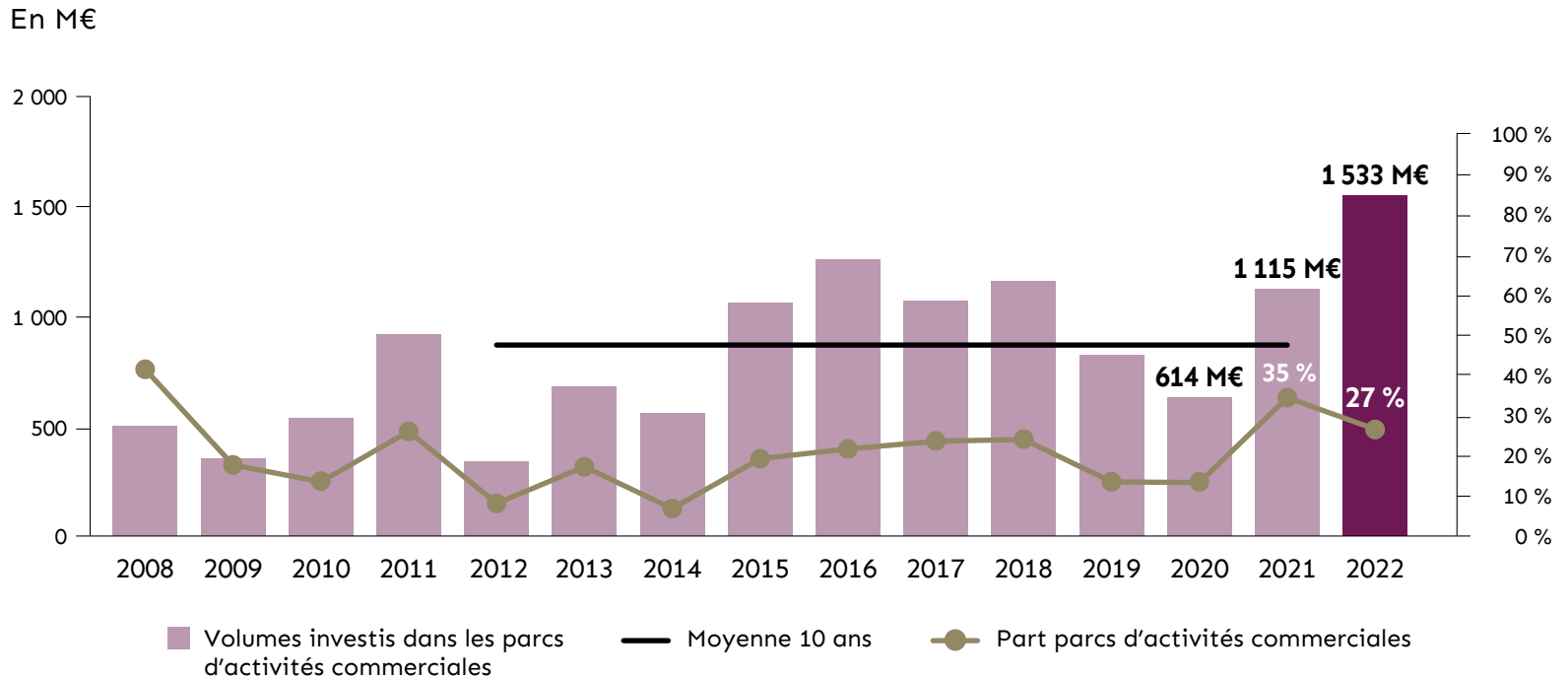
> L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE PAR TYPOLOGIE

En M€



Année record pour le retail park

➤ VOLUMES INVESTIS SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS DES ZONES COMMERCIALES



Résilience de
la classe d'actif
retail park

Attractivité
des rendements

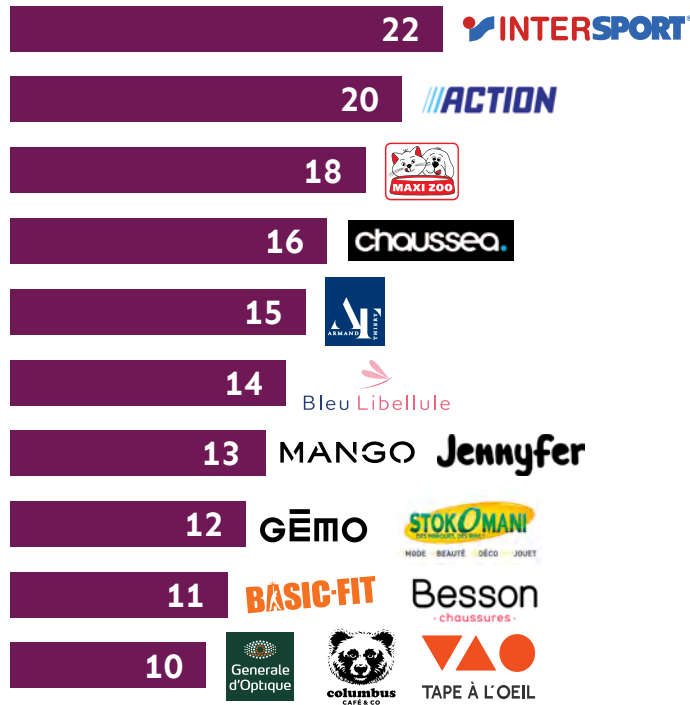
Attractivité
des coûts
d'occupation

Attractivité
des prix pour le
consommateur

Poursuite du développement des enseignes

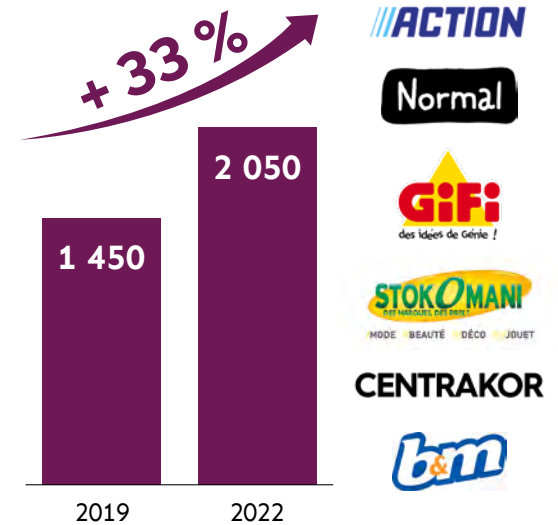
➤ TOP 10 DES ENSEIGNES LES PLUS ACTIVES

Enseignes les plus présentes au sein des ensembles commerciaux ouverts depuis 2019 en France



➤ UN SEGMENT DISCOUNT PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

Évolution du nombre de magasins de 6 enseignes discount en France



Poursuite du développement des enseignes

➤ PLANS DE DÉVELOPPEMENT LES PLUS DYNAMIQUES : DES ACTEURS DE PÉRIPHÉRIE ESSENTIELLEMENT



Les enseignes les plus dynamiques dans leur plan de développement à court terme sont majoritairement des acteurs de périphérie.

Faits marquants de Patrimoine & Commerce



Une activité locative soutenue



55

baux signés
en 2022



4,4 M€

de loyer brut
annuel



34

nouveaux baux



21

renouvellements

Taux d'occupation
en hausse à 94,3 %
(vs 92,7 % au 31/12/2021)

WALT de 5,5 ans
(vs 6,0 ans au 31/12/2021)

WALB de 2,4 ans
(vs 3,0 ans au 31/12/2021)

Attractivité des enseignes nationales



Le TOP 15 des enseignes représente moins de 35 % des loyers totaux de Patrimoine & Commerce, répartis de façon équilibrée sur des secteurs d'activité résilients, soit 80 % sur l'équipement de la maison, discount, loisir et alimentation.

RÉPARTITION DES LOYERS par type de commerces

22 % Équipement de la maison

21 % Équipement de la personne

18 % Loisirs culture

15 % Discount

10 % Alimentaire

9 % Services

6 % Beauté et santé

Cessions de 8 actifs non stratégiques

Un actif de bureaux en Guadeloupe (971)

Un actif industriel à Parigné L'Evêque (72)

Une galerie commerciale à Salon de Provence (13)

Un ensemble de deux immeubles à Epagny (74)

Deux cellules commerciales à Vitrolles (13)

Trois cellules commerciales à Sarreguemines (57)





Un actif commercial à Bourgoin-Jallieu (38)

Pour un montant total de **42,5 M€** ⁽¹⁾, en ligne avec les valeurs d'expertise.

⁽¹⁾ Net Vendeur

Zoom sur retail park Saint Paul



			
T2 2022	20 000	25,5	7,2 %
acquisition	m ² de surface	millions d'euros	taux de rendement



Ombrières photovoltaïques générant environ 760 MWh/an - l'équivalent de la consommation de plus de 250 foyers



Un cadre végétalisé en harmonie avec son environnement

Ville-du-Bois

Un exemple du savoir-faire Patrimoine & Commerce

➤ UN PROJET DE RESTRUCTURATION D'UNE GALERIE COMMERCIALE EN RETAIL PARK



Surface restructurée :
8 000 m² / Surface totale
19 500 m²



Création de
4 moyennes surfaces
et 2 boutiques



Un taux de
pré-commercialisation
de plus de 90 %



Ouverture au public
Juillet 2023

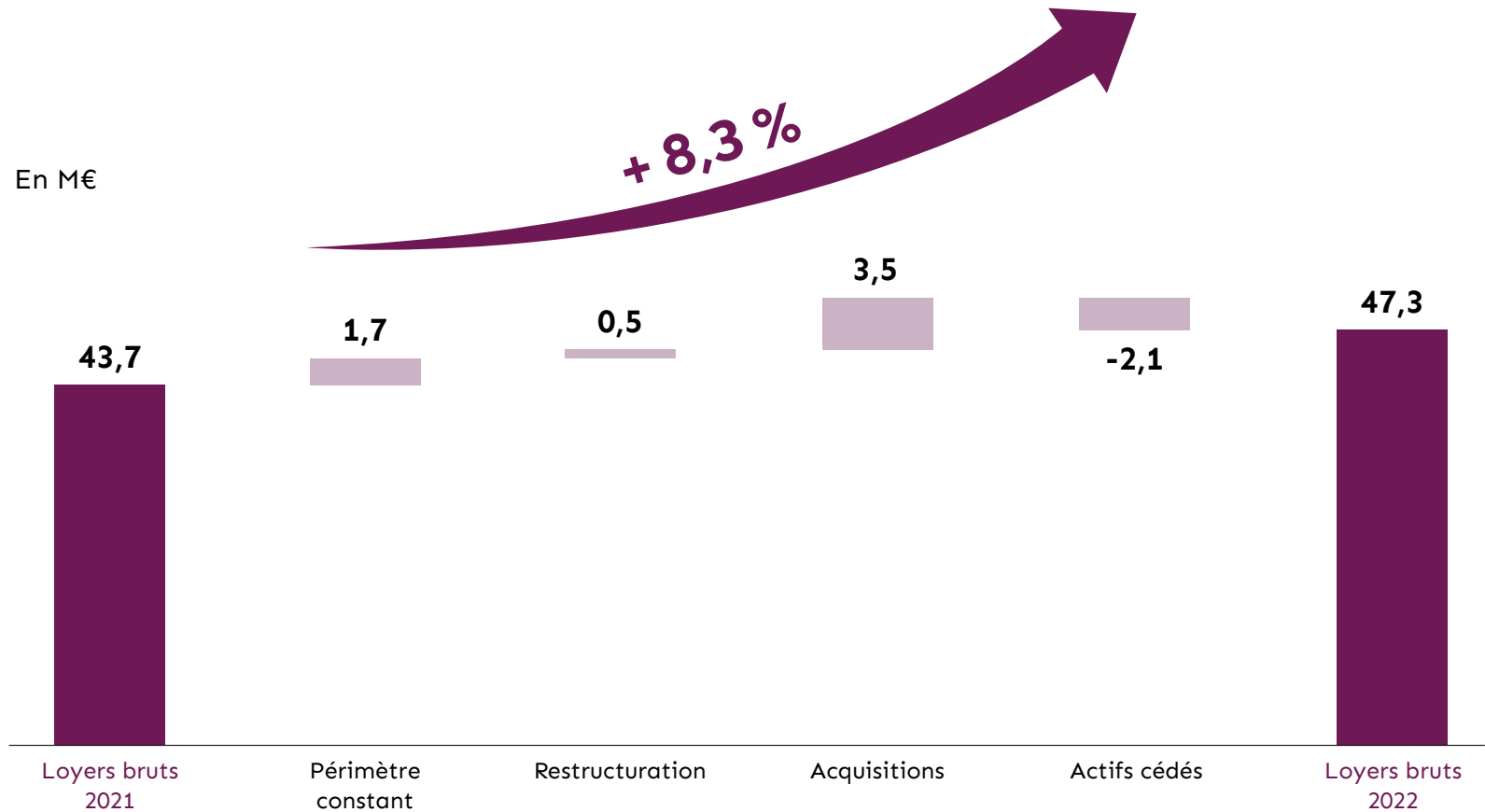
Éléments financiers



Compte de résultat simplifié au 31/12/2022

En M€	12 mois 31/12/2022	12 mois 31/12/2021	Variation en %
Loyers bruts	47,3	43,7	+8,3 %
Loyers nets	44,2	40,8	+8,2 %
Frais généraux et autres produits	(5,0)	(4,5)	+10,8 %
EBITDA normatif	39,2	36,3	+7,9 %
Coût de l'endettement financier net	(9,5)	(9,4)	+0,7 %
Impôts courants	(0,4)	(0,2)	
Résultat net récurrent (FFO)	29,3	26,7	+9,6 %
Variation de la JV des immeubles	14,9	2,5	
Variation de la JV des instruments financiers	3,6	1,1	
Titres mis en équivalence	0,5	0,9	
Autres produits et charges	(2,1)	(0,0)	
Résultat net	46,1	31,2	+48,0 %
Intérêts minoritaires	1,7	0,4	
Résultat net part du Groupe	47,8	31,5	+51,7 %

Évolution des loyers bruts

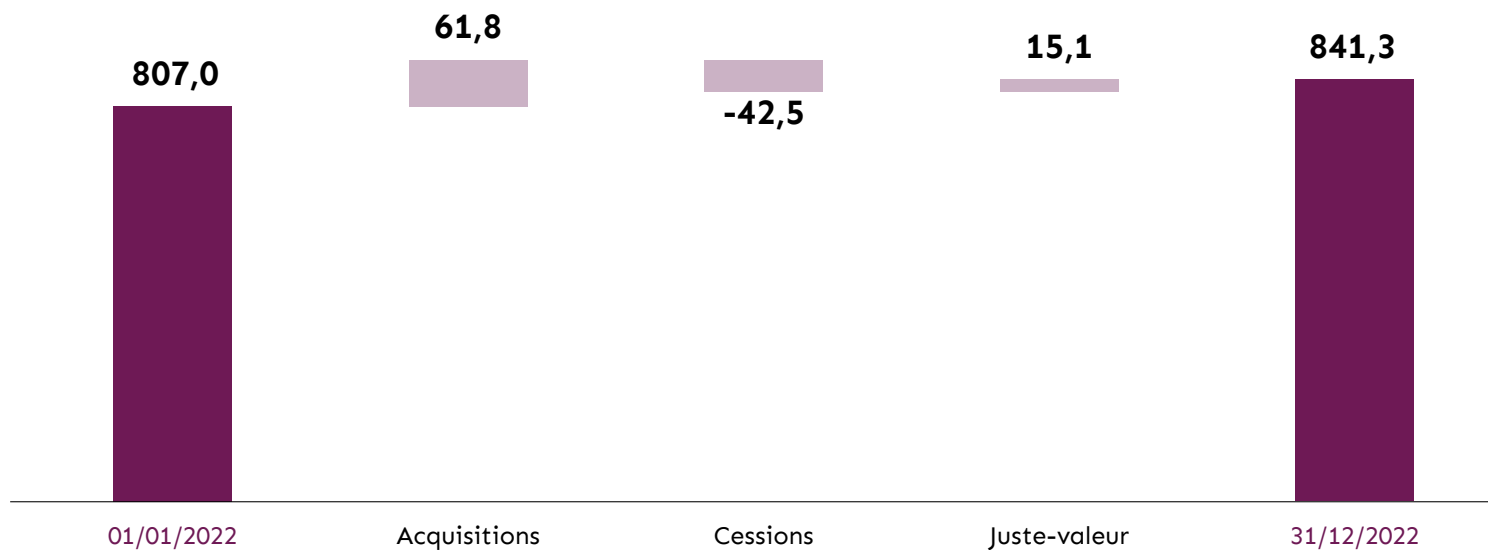


L'augmentation des loyers bruts s'explique principalement par l'effet année pleine des acquisitions 2021 et les acquisitions du premier semestre 2022.

Évolution du patrimoine

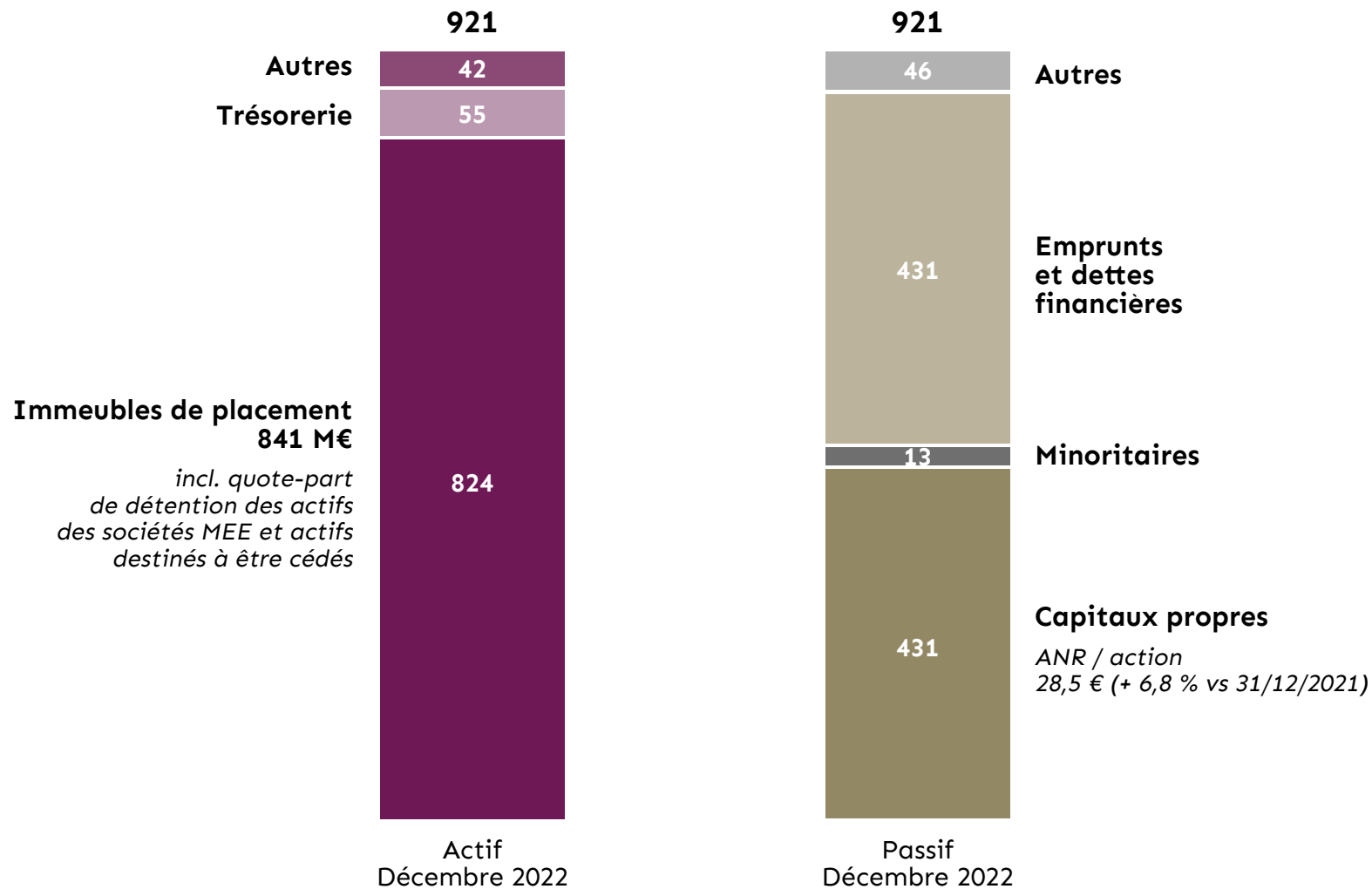
> IMMEUBLES DE PLACEMENT⁽¹⁾

En M€

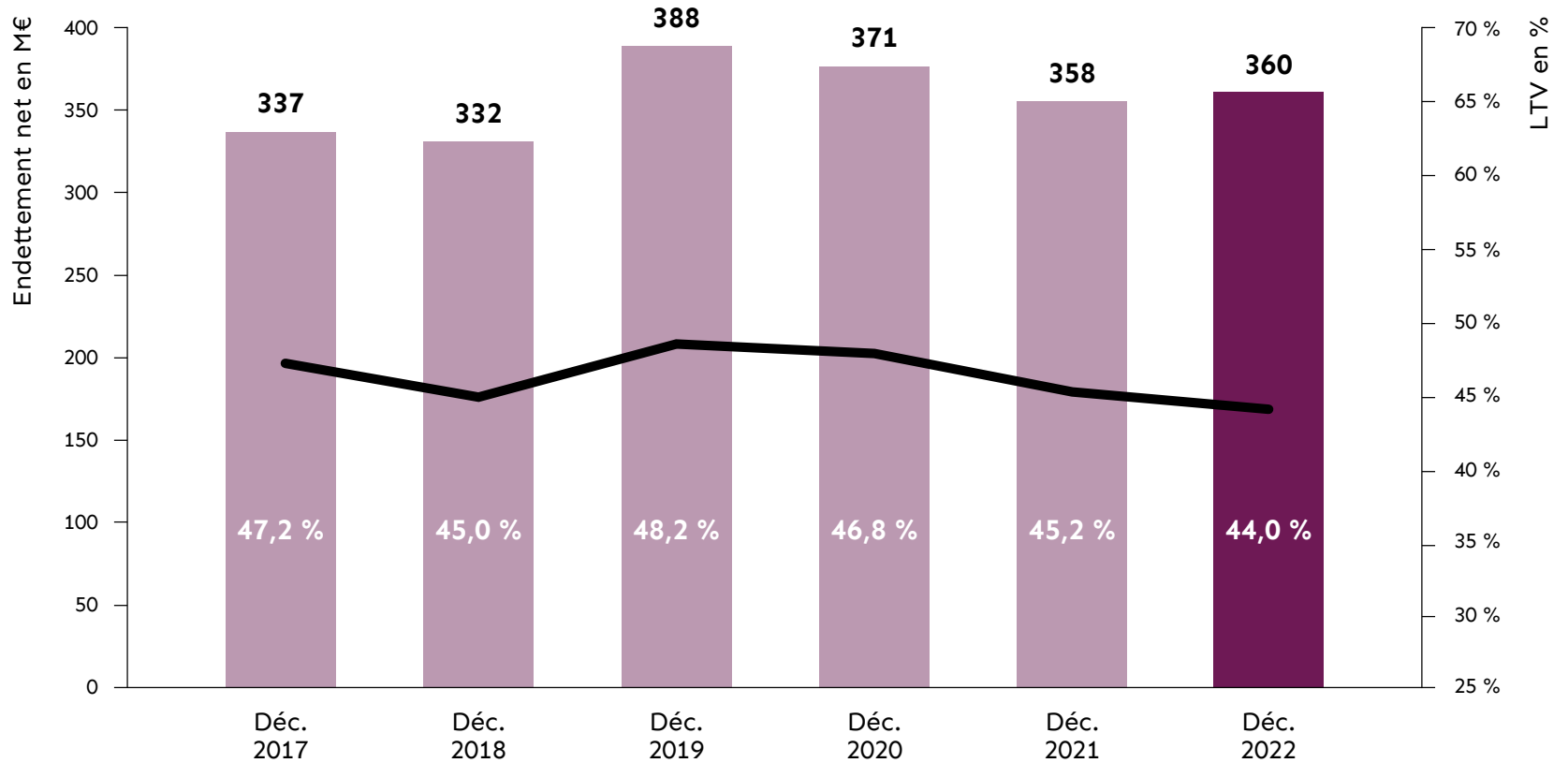


⁽¹⁾ Valorisation des immeubles hors droits

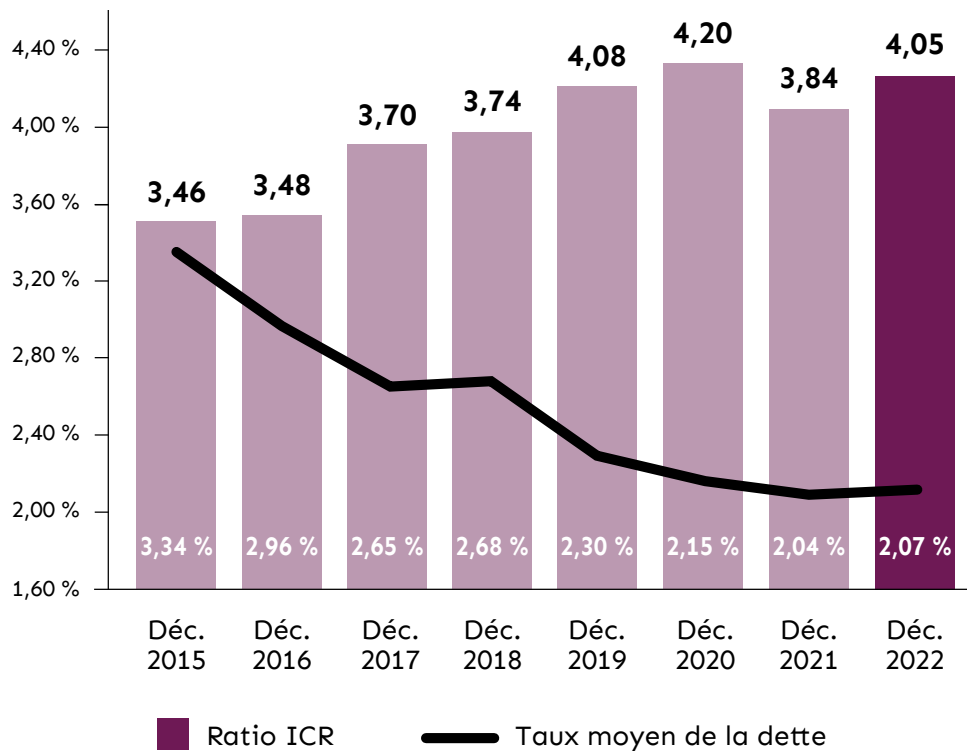
Structure financière robuste



Baisse du ratio LTV

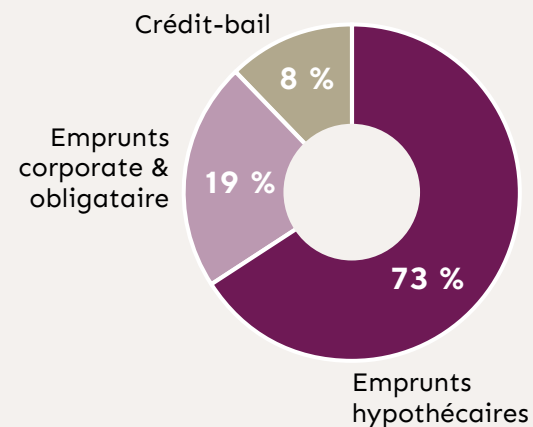


Amélioration continue des conditions de financement



Prorogation de 3 ans de l'obligation de 30 M€ souscrite par Suravenir : échéances initiales au 30/09/22 et 30/09/23 reportées au 30/09/25 et 30/09/26.

Structure de la dette au 31/12/2022

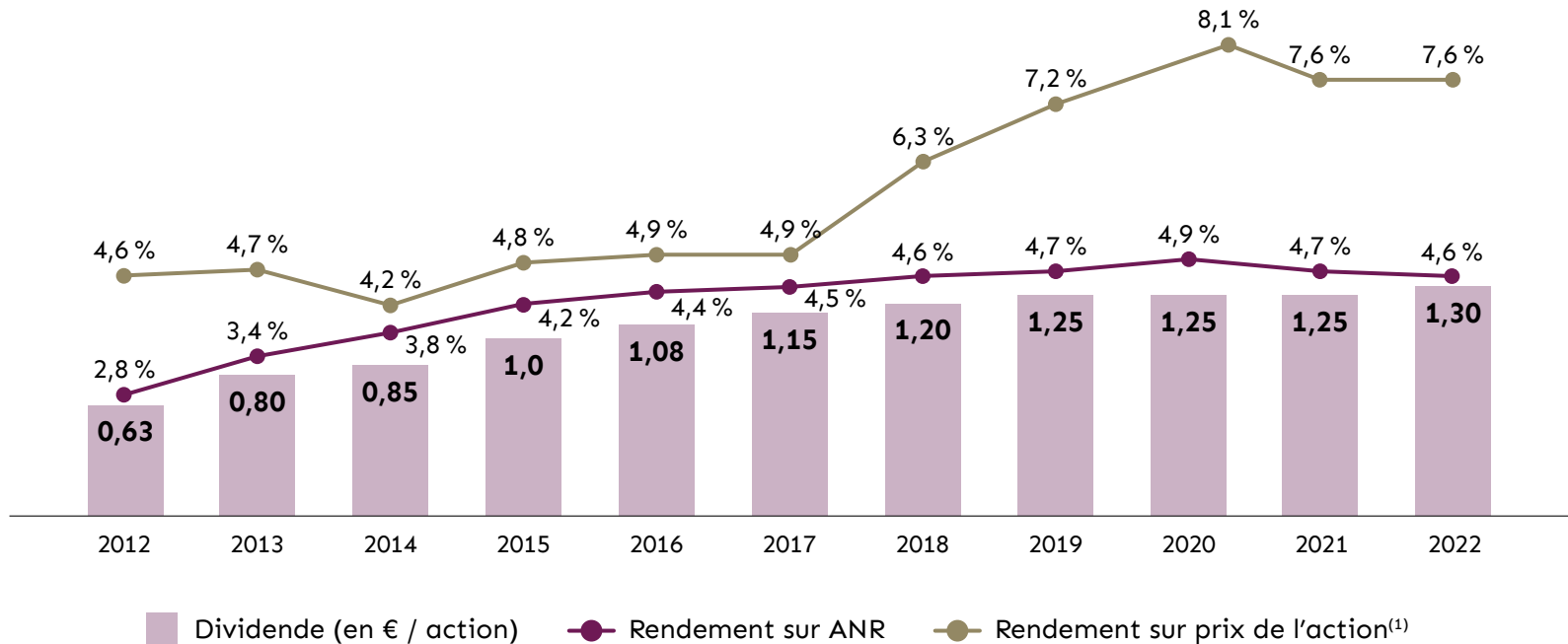


 **79 %**
Couverture de la dette

 **4,6 ans**
Maturité moyenne de la dette

P&C, une foncière de rendement

➤ UNE CROISSANCE CONTINUE DU RENDEMENT



Il sera proposé en Assemblée Générale un dividende de 1,30 € par action, en hausse de +4 % par rapport à l'année précédente.



⁽¹⁾ Moyenne 12 mois au 31/12



Engagement RSE

Point d'avancement sur le Décret Tertiaire

Le décret tertiaire s'applique à :

- Tous les actifs tertiaires de plus de 1 000 m²
- Tous les locaux tertiaires de plus de 1 000 m²

En partenariat avec



AVRIL 2022

Mise en œuvre du décret tertiaire dans le Groupe

JANVIER 2023

Fixation des années de référence

2023

Définition stratégie audit des bâtiments

2023-2027

Mise en œuvre audit et rédaction des plans d'actions
Mise en œuvre des plans d'action avec mutualisation des actifs possible

2030

Objectif -40 % de consommation fluides vs année de référence

Les enjeux pour Patrimoine & Commerce



553

baux éligibles



85 %

des actifs concernés

1

Améliorer la performance énergétique des bâtiments

2

Installer des équipements performants

3

Optimiser l'exploitation des équipements

4

Adapter les locaux à un usage économe en énergie

La feuille de route 2023



Relamping LED systématique



Bornes de recharge

Déploiement de bornes de recharges électriques sur 10 sites tests



Mise en place systématique de baux verts pour les nouveaux baux et les renouvellements



Renforcer nos liens avec nos partenaires enseignants dans l'établissement des plans d'actions et des stratégies d'économies d'énergie



Mise en place d'une liste de Due Diligence « ESG » systématique

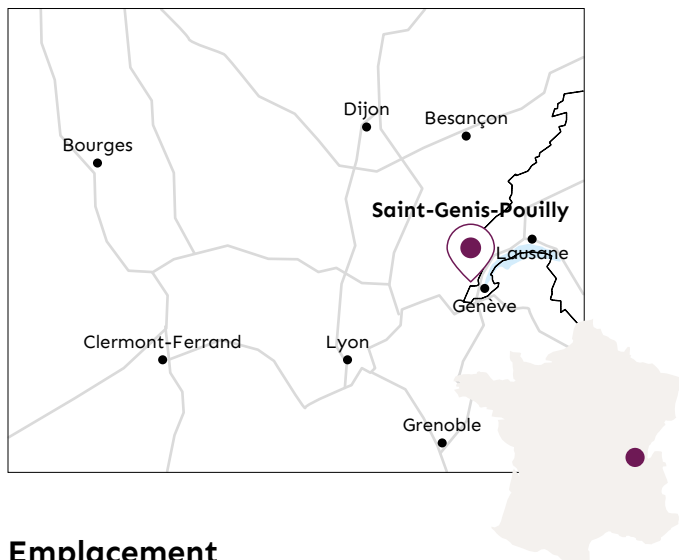
Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,
une SIIC de rendement



Zoom sur des opérations en développement

> SAINT-GENIS-POUILLY (01)



Emplacement

- Ancien complexe multi-activités de loisir de 19 000 m²
- 3,7 km de la frontière Suisse
- 12 km du jet d'eau de Genève



7 300
m² de surface



20
millions d'euros
d'investissement



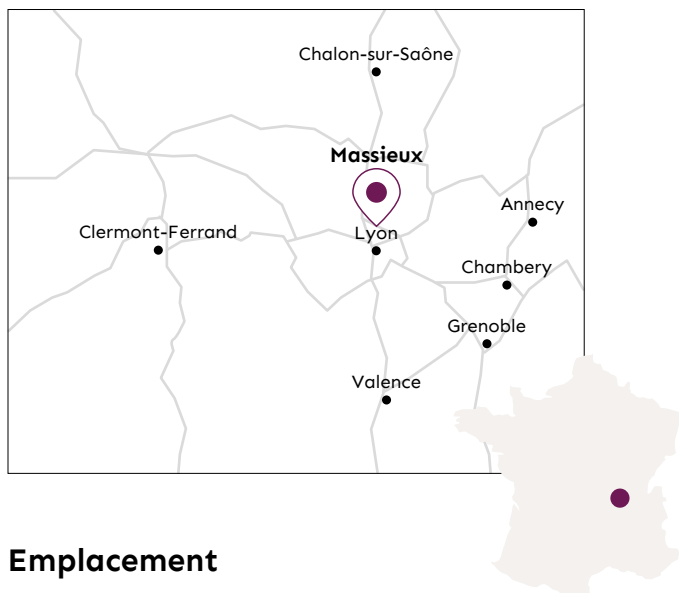
Livraison prévisionnelle
échelonnée sur
2024
2025

Orientation stratégique

- Récupération d'une friche
- Objectif de certification BREEAM
- Mise en place de panneaux solaires sur le site
- Mise en place de revêtements de sols drainants
- Étude en cours pour l'utilisation de matériaux de construction innovants et pérennes

Zoom sur des opérations en développement

> MASSIEUX (01)



 6 500
m² de surface

 12
millions d'euros
d'investissement

 Livraison
prévisionnelle entre
2024
2025



Emplacement

- Ancien emplacement logistique de 18 500 m²
- 20 min Villefranche-sur-Saône
- 35 min Lyon centre

Orientation stratégique

- Récupération d'un site industriel
- Objectif de certification BREEAM
- Intégration du projet dans le booster du réemploi métropolitain
- Mise en place de panneaux solaires sur le site
- Mise en place de revêtements de sols drainants

Acteur de taille critique en France

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022

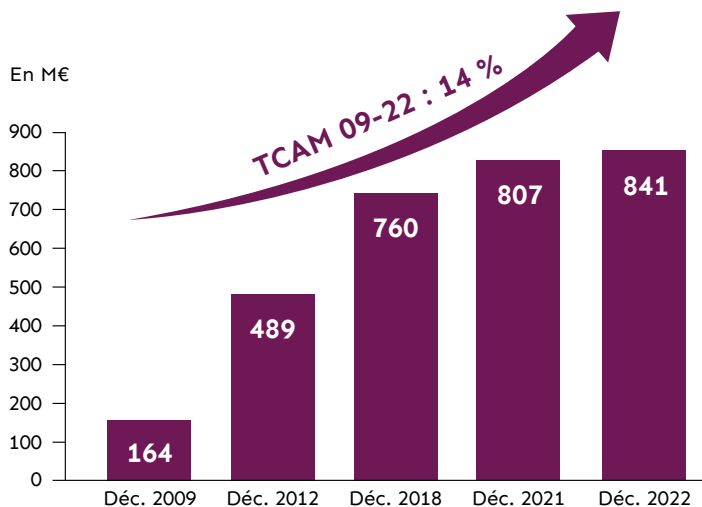
 **76**
actifs

 **520 000**
m² de surfaces
commerciales

 **841**
millions d'euros
de patrimoine ⁽¹⁾

 **6**
directions
régionales

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



69
retail parks

6
centre commerciaux /
galeries commerciales

1
bâtiment
tertiaire

⁽¹⁾ Valorisation des immeubles hors droits



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 %



Un taux de distribution
proche de 60 % du FFO





Annexes



Actionnariat et droits de vote au 31 décembre 2022

Retail park Poitiers Porte Sud, Poitiers (86)



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
28,4 %	20,2 %	10,1 %	9,5 %	6,6 %	5,3 %	3,6 %	16,3 %

ACTIONNARIAT

24,0 %	25,0 %	12,1 %	10,7 %	5,8 %	5,4 %	2,2 %	14,7 %
--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	--------

DROITS DE VOTE

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

COMITÉ RSE

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

45 avenue Georges Mandel, 75116 Paris

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



**PATRIMOINE
& COMMERCE**