

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

Paris, le 26 juillet 2023

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 25 juillet 2023, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2023, arrêtés par la Gérance.

- **Progression des loyers bruts de +7,3%**
- **Progression du résultat net récurrent de +5,4%**
- **Valorisation des immeubles de 855 M€**
- **Amélioration du ratio LTV à 42,9%**

Données financières clés :

Chiffres clés	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois	Var. %
Loyers bruts	24,7 M€	23,0 M€	+7,3%
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	14,8 M€	14,1 M€	+5,4%
Résultat net part du groupe	12,8 M€	28,4 M€	(54,9%)

Indicateurs Alternatifs de Performance	30/06/2023	31/12/2022	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	854,9 M€	841,3 M€	+1,6%
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,1%	7,0%	n.a
Ratio LTV ⁽⁴⁾	42,9%	44,0%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	28,0 €	28,5 €	(1,6%)
Actif net réévalué (hors droits)	423,1 M€	431,2 M€	(1,9%)

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les six premiers mois de l'exercice 2023 affichent des résultats solides, la société bénéficiant d'une exposition limitée à la variation des taux d'intérêts tout en tirant profit des effets positifs de l'indexation des loyers. La robustesse de la structure financière de la société permet d'avoir confiance dans la capacité de Patrimoine & Commerce à consolider sa position en tant que première foncière cotée de retail parks low cost en France et à assurer une croissance durable à nos actionnaires.* »

Performance opérationnelle

Dans un contexte incertain, marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, Patrimoine & Commerce continue de démontrer l'attractivité du modèle de retail park et les atouts du commerce de périphérie, à travers des loyers modérés, et des enseignes low cost recherchées par les consommateurs pour lutter contre la baisse du pouvoir d'achat.

Sur le 1^{er} semestre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative dynamique avec la signature de 16 baux (dont 10 renouvellements). Le taux d'occupation financier est stable

à 94,3% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes s'établit à 98% sur le 1^{er} trimestre 2023 et à 95% sur le 2nd trimestre 2023.

Performance financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2023 se sont établis à 24,7 M€ contre 23,0 M€ au 30 juin 2022 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2023	30/06/2022	Var. %
Périmètre constant	22,0	20,9	+5,2%
Acquisitions	2,0	1,0	n.a
Actifs cédés	-	1,0	n.a
Restructurations	0,7	0,0	n.a
Total loyers bruts	24,7	23,0	+7,3%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements d'acquisitions (+0,9M€) et de cessions (-1,0M€), ainsi que par les restructurations des actifs de La Martinique et de Ville-du-Bois (+0,7 M€). La hausse des loyers bruts à périmètre constant (+1,1M€ soit +5,2%) est portée par l'indexation contractuelle des baux, et la diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos locataires en 2020 et 2021.

Les loyers nets augmentent de +6,9% avec un passage des loyers bruts aux loyers nets qui reste en ligne entre les deux exercices (91% des loyers bruts en 2023 vs. 92% en 2022), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés (qui représentent environ 1,3% des quittancements semestriels) :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2023	30/06/2022	Var. %
Loyers bruts	24,7	23,0	+7,3%
Droits d'entrée	0,0	0,0	n.a.
Revenus locatifs	24,7	23,0	+7,3%
Charges locatives non refacturables	(1,7)	(1,5)	+12,6%
Autres charges sur immeubles	(0,4)	(0,4)	n.a.
Loyers nets	22,6	21,1	+6,9%

Les charges de structure sont restées stables entre les deux exercices à 2,7 M€. Ainsi, le résultat opérationnel courant s'établit à 19,8 M€ au 30 juin 2023.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 5,4 M€ au 30 juin 2023, en augmentation de +21,4% par rapport au 30 juin 2022. La Société est faiblement exposée au risque de taux, avec 78% de sa dette à taux fixe ou variable couvert, ce qui a permis de limiter la hausse du taux d'intérêt moyen sur la période (2,63% sur le 1^{er} semestre 2023 vs. 1,97% sur le 1^{er} semestre 2022), dans un contexte de forte remontée du taux Euribor 3 mois.

Le résultat net récurrent s'établit à 14,8 M€ au 30 juin 2023 contre 14,1 M€ au 30 juin 2022, en progression de +5,4% :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/2023	30/06/2022	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	20,3	18,8	+8,0%
Coût de l'endettement financier net retraité	(5,4)	(4,4)	+21,4%
Impôts courants	(0,1)	(0,3)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	14,8	14,1	+5,4%
Résultat net récurrent dilué par action	0,98	0,94	+4,6%

La campagne d'évaluation des immeubles de placement fait ressortir une variation de juste valeur de -0,8 M€ dans les comptes au 30 juin 2023, qui reflète une appréciation des taux de capitalisation des actifs de galeries commerciales compensée en partie par le niveau élevé d'indexation des loyers.

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-1,4 M€), de la juste valeur des instruments financiers (-0,3 M€) et des autres produits et charges non récurrents (-0,2 M€), le résultat net s'établit à 12,1 M€ au 30 juin 2023 et 12,8 M€ en part du groupe

Amélioration du ratio de LTV, diminution l'ANR par action à 28,0 € (-1,6%)

L'endettement net consolidé, de 358,0 M€ au 30 juin 2023, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 42,9%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
Endettement net	358,0	360,9
<i>(-) passifs locatifs liés aux locations simples</i>	<i>(0,6)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>(-) instruments de couverture</i>	<i>1,9</i>	<i>2,2</i>
Endettement Net Retraité	359,3	362,4
Valeur des immeubles (hors droits)	838,3	823,9
Ratio Loan To Value	42,9%	44,0%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 28,0 € (423,1 M€), en diminution de -1,6% par rapport au 31 décembre 2022. Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 443,4 M€ (soit 29,4 €/action), en augmentation de +3,1 % par rapport au 31 décembre 2022.

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2022
ANR hors droits d'enregistrement	423,1	431,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	28,01	28,48
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 105 520	15 144 241

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2023, la valeur d'expertise du patrimoine (hors droits et y compris actifs consolidés par mise en équivalence et actifs destinés à être cédés) s'établit à 854,9 M€, en hausse de +1,6% par rapport au 31 décembre 2022. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation s'établit à 7,1% (vs 7,0% au 31 décembre 2022).

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/23	841,3
Acquisitions et investissements	17,9
Cessions	(2,6)
Effet juste valeur (résultat)	(1,7)
Solde Net au 30/06/23	854,9

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement à travers l'acquisition d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour un montant global de 9,7M€. En parallèle, des investissements ont été réalisés pour un montant global de 8,2 M€, portant principalement sur le projet de restructuration du centre commercial à La Ville-du-Bois, sur la construction d'un nouveau bâtiment à Wittenheim, et sur la livraison de deux cellules commerciales à Lexy.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions de l'actif de Vandoeuvre (54), d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13) et d'un terrain à Lempdes (63) pour un montant total de 2,6 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

L'engagement RSE

Soucieux de répondre aux enjeux RSE, et dans une démarche d'aller au-delà des contraintes réglementaires du Décret Tertiaire, Patrimoine et Commerce s'est attachée à la mise en œuvre de sa feuille de route 2021-2025 sur les thèmes de l'environnement, de la gouvernance et du social.

Cette démarche s'est concrétisée sur ce semestre par un partenariat signé avec le groupe Atlante en avril 2023, en vue du déploiement de 100 bornes de recharges rapides sur 18 sites de Patrimoine & Commerce qui seront mises en service d'ici mi-2024. Une étude est en cours afin d'étendre ces installations à d'autres sites.

Approbation du dividende de 1,30€ par action

L'Assemblée Générale du 8 juin 2023 a approuvé la distribution d'un dividende de 1,30 euros par action, soit un montant global de 20,2 M€. Cela représente un rendement sur ANR (avant distribution de dividende) de 4,4%, et un rendement sur cours de bourse de 7,0% (au 21 juillet 2023).

Agenda

11 octobre 2023 Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2023

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant plus de 528 000 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 Le résultat opérationnel courant est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,4 million d'euros au 30/06/2023 ainsi qu'au 30/06/2022)

² Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

³ Calculé comme le rapport entre les loyers bruts annualisés (ou la valeur locative de marché en cas de vacance) pour la totalité du portefeuille et la valorisation hors droits du portefeuille, hors actifs destinés à être cédés

⁴ Retraité des instruments de couverture

⁵ 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