



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

Résultats semestriels 2023

26 JUILLET 2023



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

# Chiffres clés du premier semestre 2023



528 000

m<sup>2</sup> de surfaces



24,7

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



855

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



28,0

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



42,9 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,1 %

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 (hors actions auto-détenues)

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

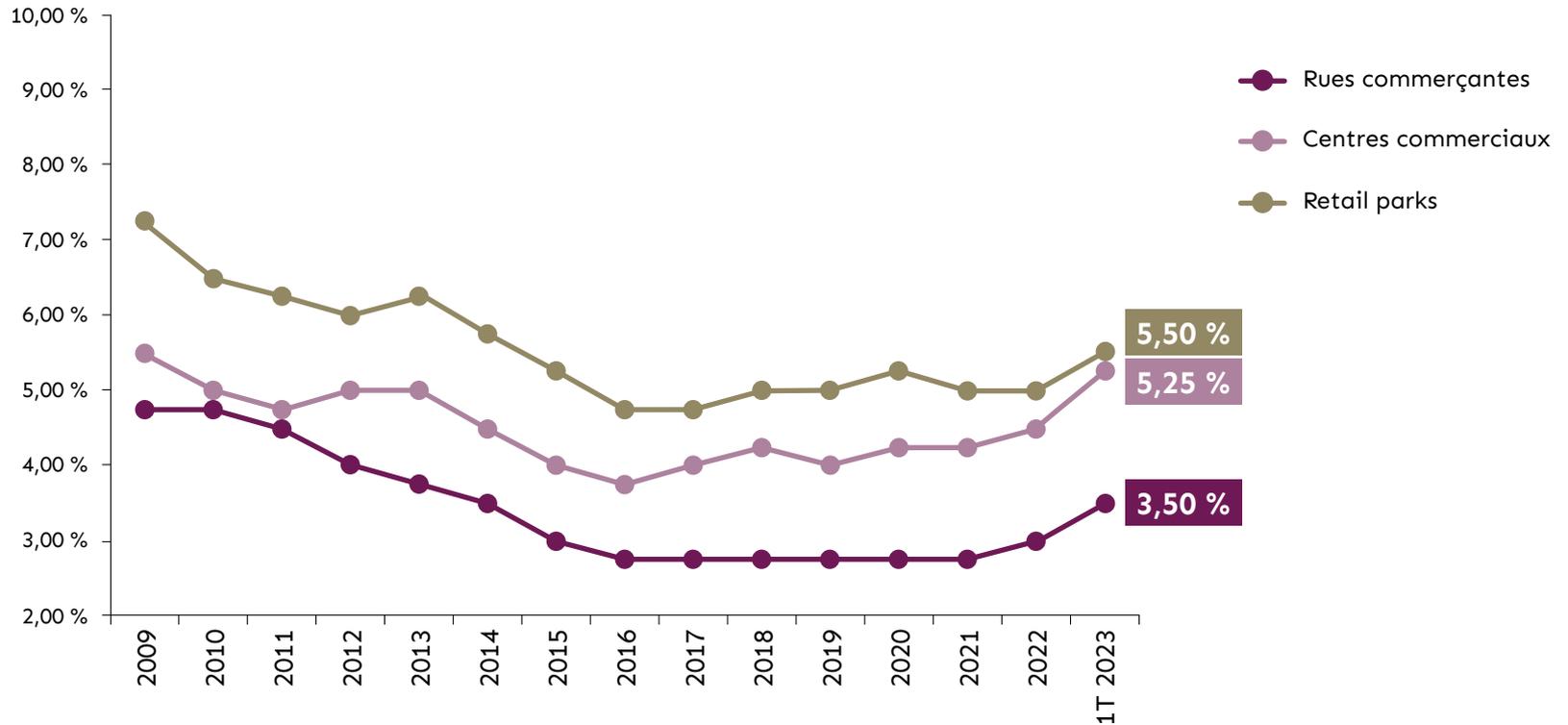
<sup>(5)</sup> Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

# 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



# L'engouement pour le commerce et sa périphérie ne cesse de croître

Les loyers modérés font le succès de cette classe d'actif...

## UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF POUR LES ENSEIGNES

Des charges immobilières limitées

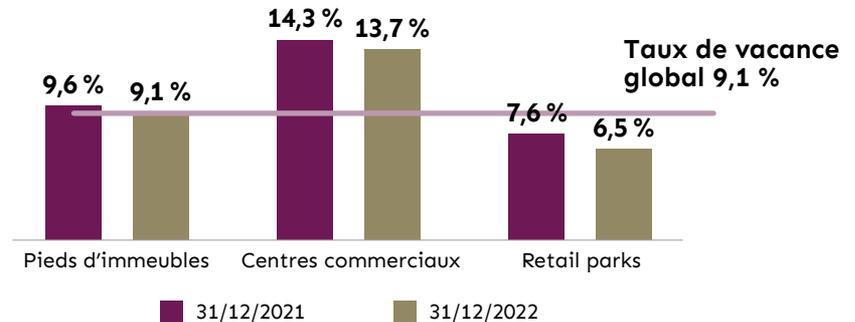
10 €/m<sup>2</sup>

Des loyers adaptés

110 €/m<sup>2</sup>

... qui affiche le taux de vacance le plus faible de tous les segments du commerce

## TAUX DE VACANCE



Source : Codata Digest France 2023

# L'engouement pour le commerce et sa périphérie ne cesse de croître

Les consommateurs recherchent les acteurs low cost dans un contexte inflationniste pour lutter contre la baisse du pouvoir d'achat.

## TOP 3 DES ENSEIGNES

en création nette de nouveaux points de vente

+53  
points de vente

**BASIC-FIT**

+50  
points de vente

**ACTION**

+44  
points de vente



	Nom de l'enseigne	Emplacements commerciaux (31/12/2022)	Points de vente ouverts par l'enseigne en 2022 (*)	Points de vente fermés par l'enseigne en 2022 (*)	Évolution nette du nombre de points de vente	Points de vente Pieds d'Immeubles (31/12/2022)	Points de vente Centres commerciaux (31/12/2022)	Points de vente Zones commerciales (31/12/2022)
1	BASIC-FIT	365	54	1	53	47	46	272
2	ACTION	594	52	2	50	1	56	537
3	MARIE BLACHÈRE	506	46	2	44	4	23	479
4	MAXI ZOO	271	41	0	41	0	13	258
5	POKAWA	78	36	1	35	58	17	3
6	BURGER KING	375	35	2	33	38	25	312
7	FREE	168	35	3	32	67	100	1
8	KING JOUET	222	33	4	29	3	8	211
9	STUDIO COMME J'AIME	40	27	1	26	7	5	28
10	BIOCOOP	426	36	11	25	87	6	333
11	JD	104	30	5	25	16	84	4
12	B&M	102	24	0	24	2	5	95
13	KRYS	646	38	14	24	305	233	108
14	APRIL (PARF.)	58	23	0	23	37	21	0
15	MISTER MENUISERIE	102	25	2	23	0	1	101
16	HUBSIDE STORE	66	23	1	22	8	57	1
17	CIGUSTO	99	22	1	21	2	96	1
18	MANGEONS FRAIS	110	21	0	21	2	0	108
19	HIGH SOCIETY	77	29	10	19	73	1	3
20	LOCATION ELECLERC	111	24	5	19	1	56	54

La majorité des points de vente ouverts en 2022 concerne la périphérie.

(\*) Évolution nette du nombre de points de vente

Source : Codata Digest France 2023

# Faits marquants de Patrimoine & Commerce



# Une activité locative soutenue



16

baux signés sur le  
1<sup>er</sup> semestre 2023



1,4 M€

de loyer brut  
annuel



6

nouveaux baux



10

renouvellements

Taux d'occupation stable à 94,3 %  
(vs. 94,3 % au 31/12/2022)

WALT de 4,9 ans  
(vs 5,5 au 31/12/2022)

WALB de 2,3 ans  
(vs 2,4 ans au 31/12/2022)

# Attractivité des enseignes nationales



Le TOP 15 des enseignes représente moins de 33 % 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



# Cessions de 2 actifs non stratégiques

Une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13)

Un actif commercial à Vandœuvre (54)

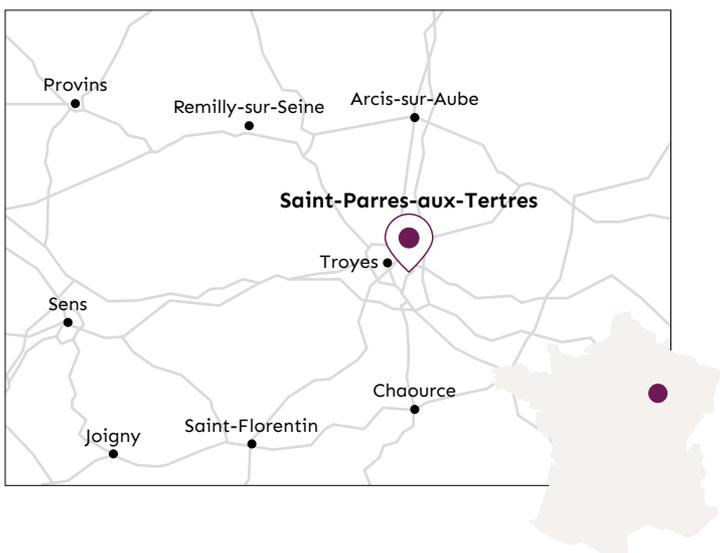
Un terrain situé à Lempdes (63)

Pour un montant total de **2,6 M€** <sup>(1)</sup>, en ligne avec les valeurs d'expertise.



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

# Acquisition d'un retail park à Saint-Parres-aux-Tertres



			
T2 2023	7 500	9,7	7,9 %
acquisition	m <sup>2</sup> de surface	millions d'euros	taux de rendement

- Loué à 100 %
- 10 cellules commerciales
- Situé dans la zone majeure du département, à côté du centre Begreen (3 000 000 de visiteurs par an)

# Ville-du-Bois

## Un exemple du savoir-faire Patrimoine & Commerce

### ➤ LIVRAISON DE LA RESTRUCTURATION D'UNE GALERIE COMMERCIALE EN RETAIL PARK



**Surface restructurée :**  
8 000 m<sup>2</sup> / Surface totale  
19 500 m<sup>2</sup>



**Création**  
de 4 moyennes surfaces  
et 1 boutique  
et 1 restaurant



**Loyers bruts**  
attendus de 1,0 M€



**Ouverture au public**  
Juillet 2023

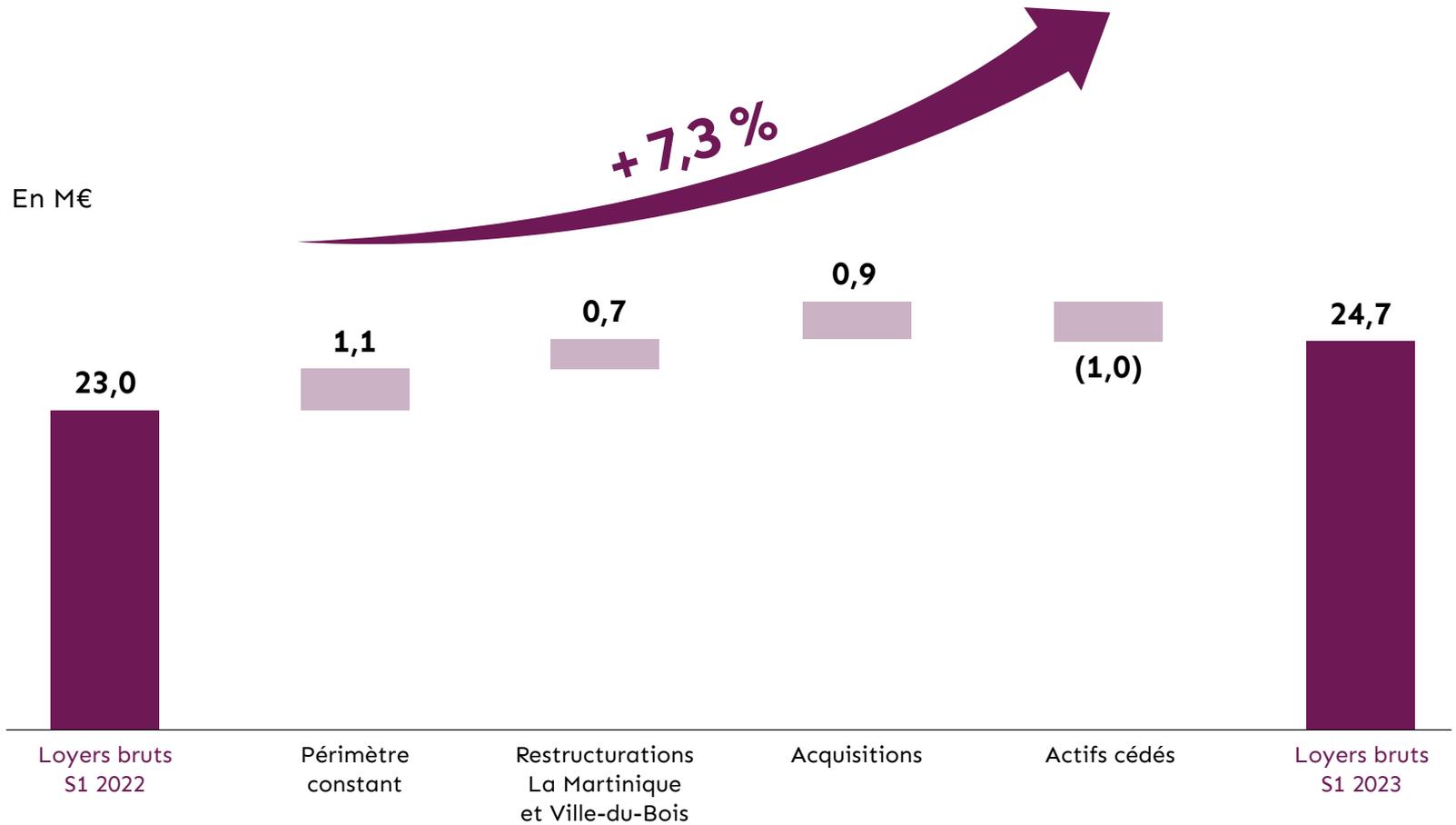
# Éléments financiers



# Compte de résultat simplifié au 30/06/2023

En M€	6 mois 30/06/2023	6 mois 30/06/2022	Variation en %
Loyers bruts	24,7	23,0	+7,3 %
Loyers nets	22,6	21,1	+6,9 %
Frais généraux et autres produits	(2,3)	(2,3)	(2,1 %)
<b>EBITDA normatif</b>	<b>20,3</b>	<b>18,8</b>	<b>+8,0 %</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,4)	(4,4)	+21,4 %
Impôts courants	(0,1)	(0,3)	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>14,8</b>	<b>14,1</b>	<b>+5,4 %</b>
Variation de la JV des immeubles	(0,8)	12,3	
Variation de la JV des instruments financiers	(0,3)	1,6	
Titres mis en équivalence	(1,4)	0,5	
Autres produits et charges	(0,2)	(0,4)	
<b>Résultat net</b>	<b>12,1</b>	<b>28,1</b>	<b>(56,9 %)</b>
Intérêts minoritaires	0,7	0,3	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>12,8</b>	<b>28,4</b>	<b>(54,9 %)</b>

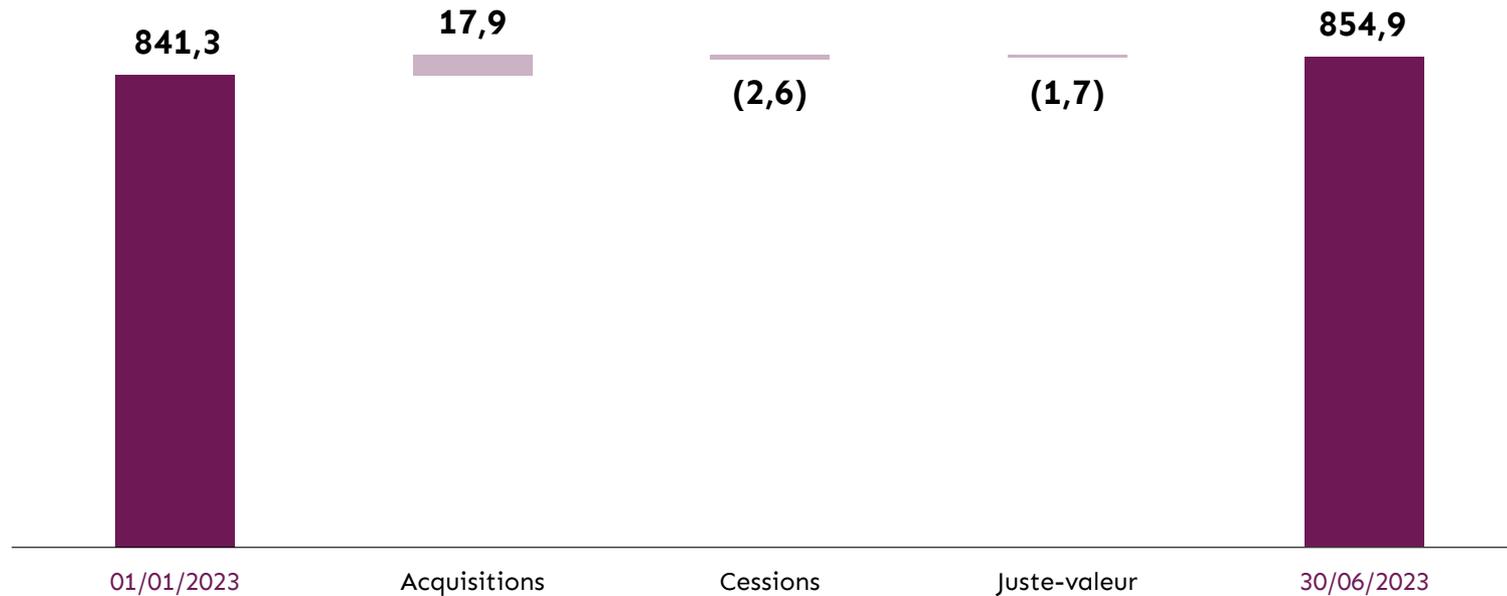
# Évolution des loyers bruts



# Évolution du patrimoine

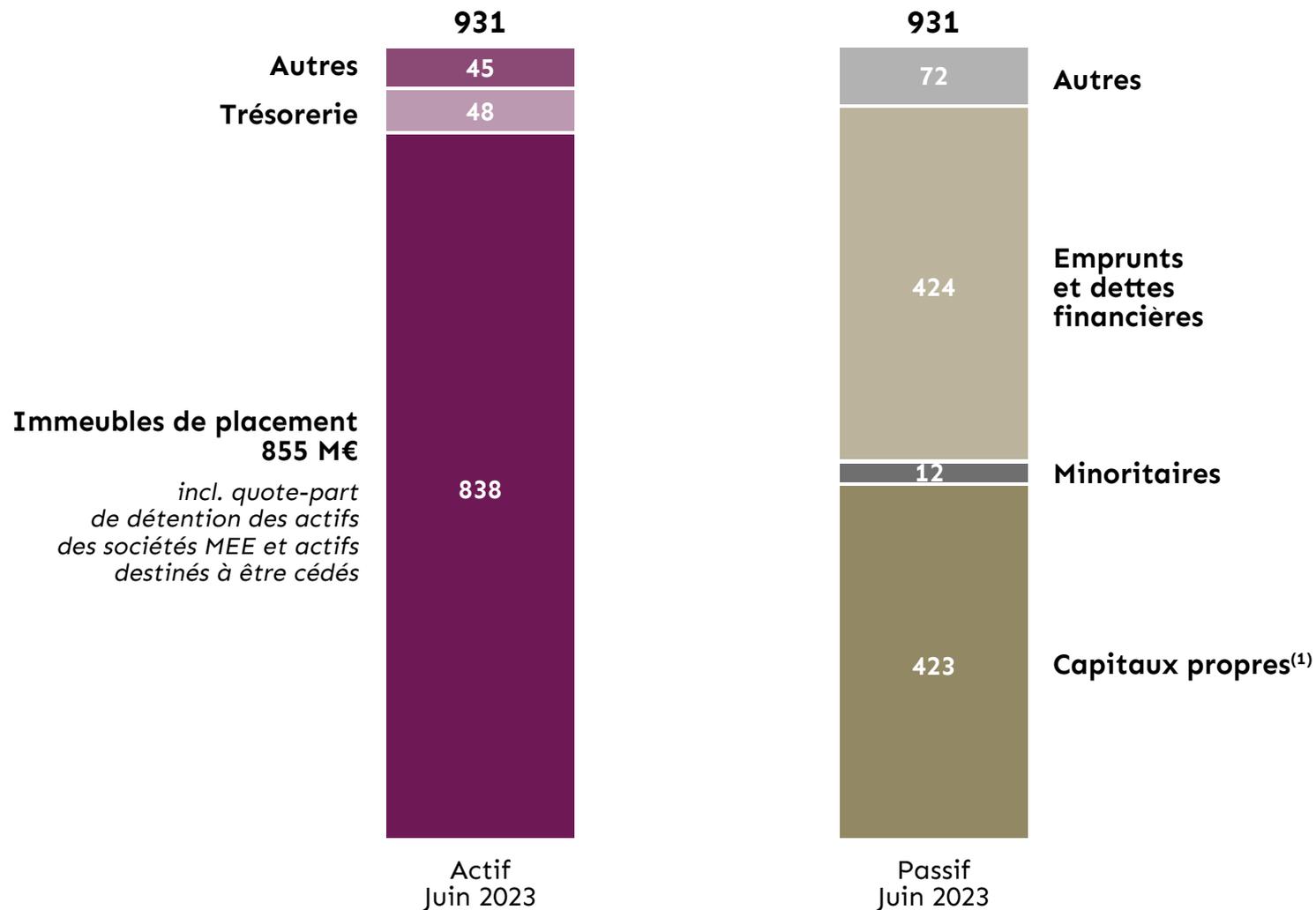
## > IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(1)</sup>

En M€



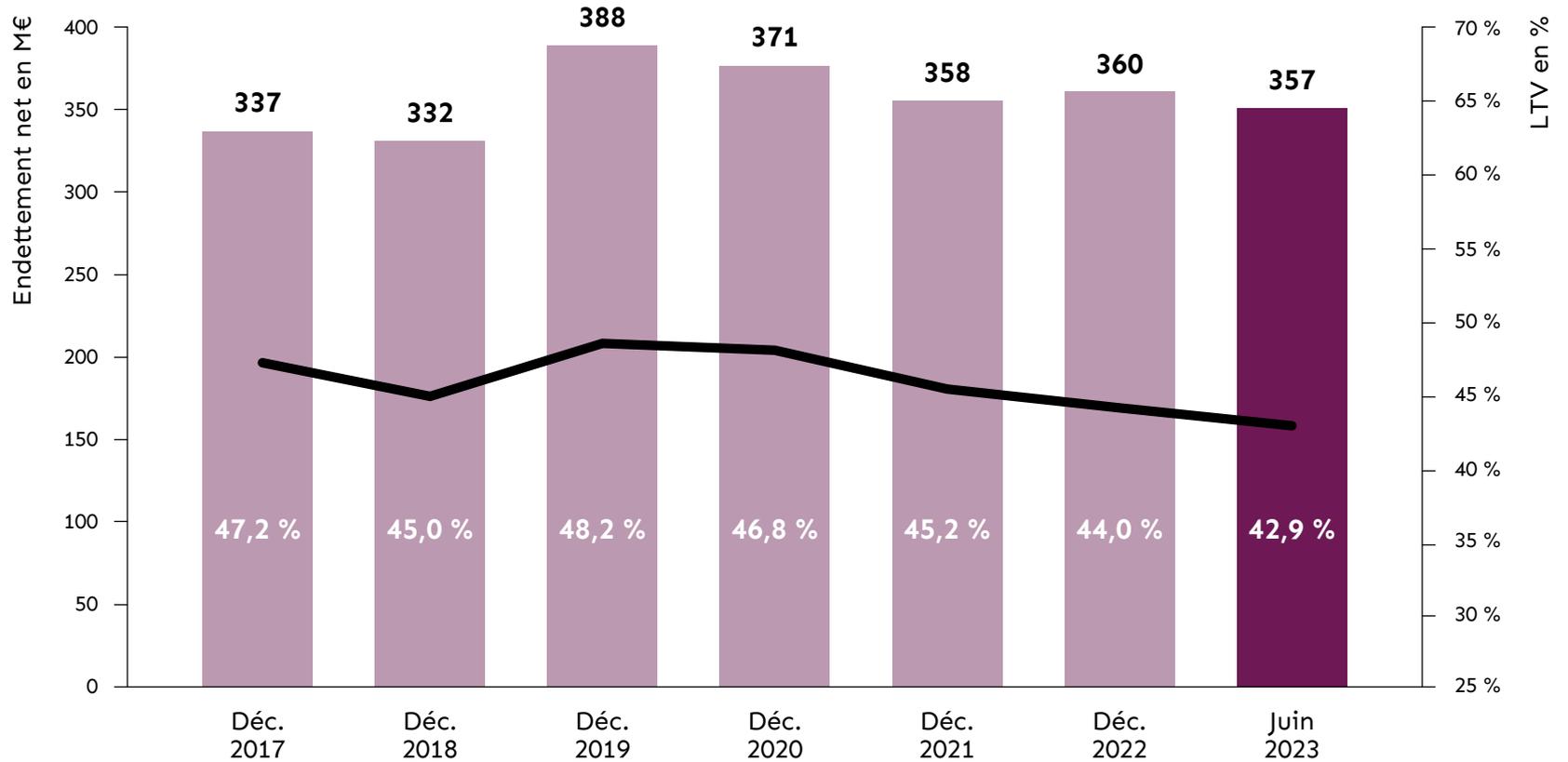
<sup>(1)</sup> Valorisation des immeubles hors droits

# Structure financière robuste

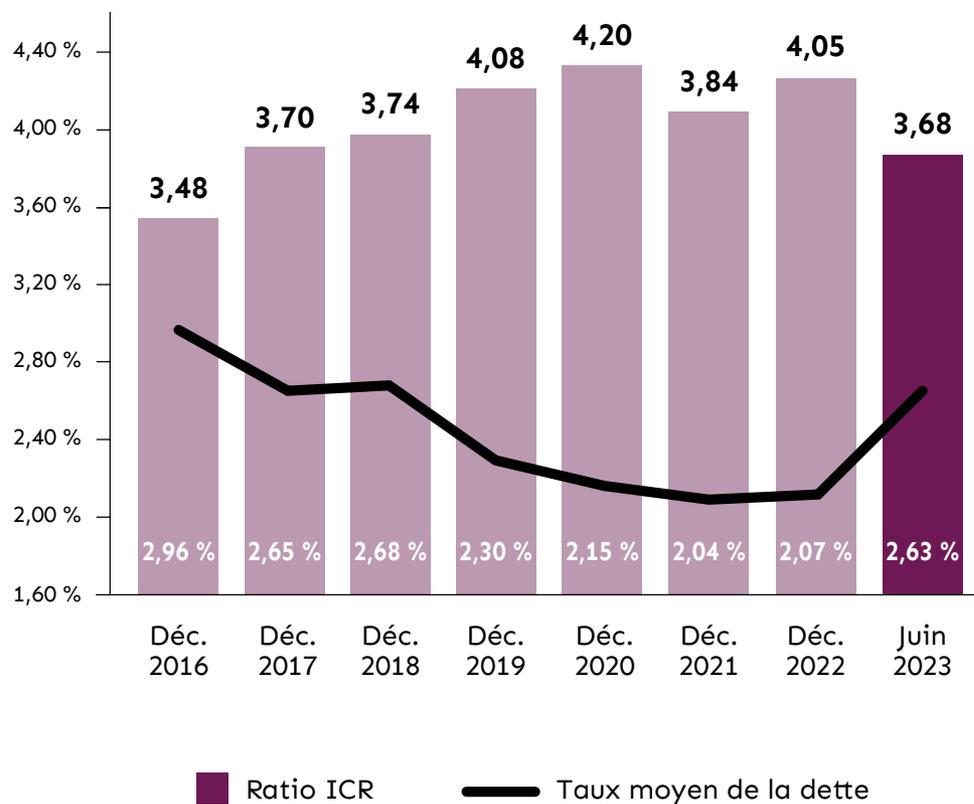


<sup>(1)</sup> Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 443 M€ (soit 29,4 €/action), en augmentation de +3,1 % par rapport au 31/12/2022.

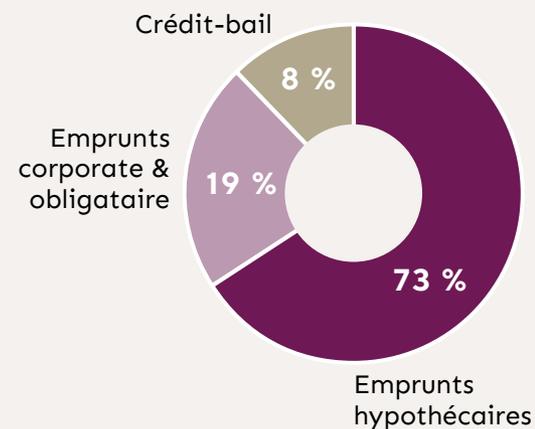
# Baisse du ratio LTV



# Durcissement des conditions de financement



## Structure de la dette au 30/06/2023



 **78 %**  
Couverture de la dette

 **4,3 ans**  
Maturité moyenne de la dette



# Engagement RSE

# Focus sur les bornes électriques



Partenariat avec le groupe Atlante en avril 2023 pour le déploiement de bornes de recharges rapides



100 bornes électriques sur 18 sites Patrimoine & Commerce (étude en cours pour étendre le déploiement à d'autres sites)



Calendrier prévisionnel pour une mise en service entre fin 2023 et mi 2024



Loyers prévisionnels de 160 K€



# Stratégie et perspectives

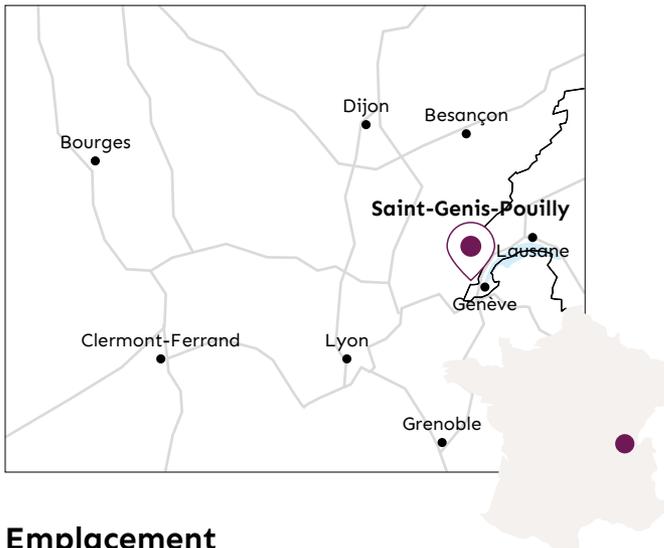
Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# Zoom sur des opérations en développement

## > SAINT-GENIS-POUILLY (01)

- Permis de construire déposé le 27 février 2023
- Taux de précommercialisation de 84 % (négociations avancées)



	7 000 m <sup>2</sup> de surface
	20 millions d'euros d'investissement
	8,8 % taux de rendement
	Livraison prévisionnelle échelonnée sur 2024/2025



### Emplacement

- Ancien complexe multi-activités de loisir de 19 000 m<sup>2</sup>
- 3,7 km de la frontière Suisse
- 12 km du jet d'eau de Genève

### 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)

- Permis de construire déposé le 26 janvier 2023
- Taux de précommercialisation de 95 % (négociations avancées)



### Emplacement

- Ancien emplacement logistique de 18 500 m<sup>2</sup>
- 20 min Villefranche-sur-Saône
- 35 min Lyon centre

	6 800 m <sup>2</sup> de surface
	12 millions d'euros d'investissement
	9,1 % taux de rendement
	Livraison prévisionnelle entre 2024/2025



### 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 30/06/2023

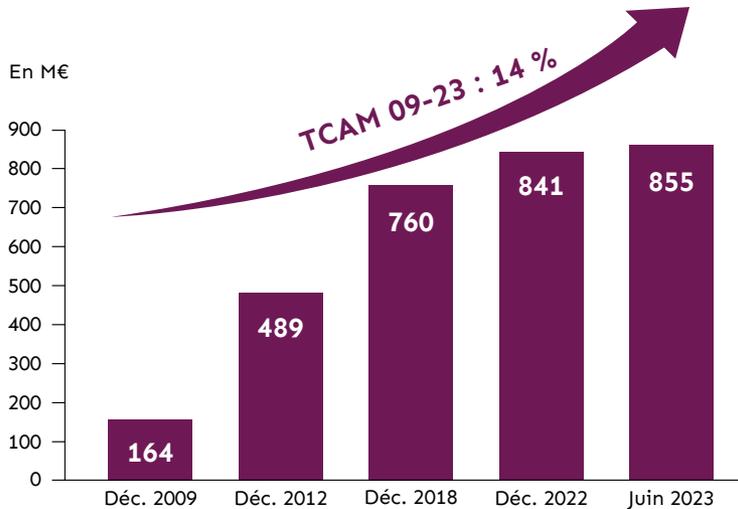
 **76**  
actifs

 **528 000**  
m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales

 **855**  
millions d'euros  
de patrimoine <sup>(1)</sup>

 **6**  
directions  
régionales

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



**69**  
retail parks

**6**  
galeries commerciales

**1**  
bâtiment  
tertiaire

<sup>(1)</sup> 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 30 juin 2023

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 %	4,7 %	3,6 %	16,8 %

## ACTIONNARIAT

24,0 %	24,9 %	12,1 %	10,7 %	5,8 %	5,1 %	2,2 %	15,2 %
--------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	--------

## DROITS DE VOTE

# Gouvernance conforme au Code MiddleNext



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

15 membres

dont 11 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](mailto:contact@patrimoine-commerce.com)



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**