

## EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE PENDANT L'EXERCICE 2023

---

Patrimoine & Commerce est une foncière cotée de référence spécialisée dans les retail parks « low-cost » en France. Ces retail parks, situés en entrée des villes de taille moyenne, offrent aux enseignes une solution adaptée à travers une forte commercialité (flux, accessibilité, parking), des loyers attractifs et un niveau de charges faible.

Au 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce détient un portefeuille composé d'actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale d'environ 528 000 m<sup>2</sup> pour une valeur de 842,8 millions d'euros.

Les actifs de commerces en exploitation représentent 98,2 % de la valeur du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce, soit 827,4 millions d'euros. Ils sont constitués de retail parks et de galeries commerciales. Situés, pour la plupart, en périphérie des villes de taille moyenne, ces actifs bénéficient d'emplacements de qualité en adéquation avec les zones de chalandise dans lesquelles ils sont implantés. Les locataires sont principalement de grandes enseignes nationales issues de tous types de secteurs d'activité : alimentaire (Carrefour, Casino, Picard, etc.), équipement de la personne (H&M, Besson, Célio, Kiabi, Promod, C&A, etc.), équipement de la maison (Maisons du Monde, Darty, Casa, Boulanger, Conforama, Weldom, Hygena, etc.), loisirs (King Jouet, Cultura, Véloland, Décathlon, Intersport, Bébé 9, Aubert, Maxitoys, etc.), soins et beauté (Afflelou, Générale d'Optique, Sephora, Marionnaud, Optical Center, etc.) et discount (Stokomani, Foir'Fouille, Leader Price, Action, Aldi, Centrakor, Gifi, etc.).

Les actifs en cours de construction (la phase deux de Wittenheim, la deuxième tranche de Champniers et des projets de promotion en développement) représentent une valeur de 15,2 millions d'euros, soit 1,8 % du portefeuille immobilier de Patrimoine & Commerce.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement avec l'acquisition, le 14 avril 2023, d'un ensemble immobilier à Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour une superficie totale d'environ 7 500 m<sup>2</sup>. La société a également continué ses investissements sur les projets 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. Le montant global de ces investissements s'est élevé à 19,2 millions d'euros sur l'exercice 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Patrimoine & Commerce a arbitré deux actifs à des montants proches des valeurs d'expertises. Il s'agit d'une cellule commerciale à Salon-de-Provence (13), cédée le 21 juin 2023, et d'un actif commercial à Vandoeuvre (54), cédé le 31 janvier 2023. La société a également cédé un terrain situé à Lempdes (63). Ces cessions représentent un montant total de 3,3 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertise. Il est rappelé que la Société avait confié à Kepler Chevreux, entre janvier 2021 et décembre 2022, trois mandats successifs aux fins de racheter des actions en vue de les annuler, dans le cadre des programmes de rachat d'actions autorisés par l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires de la Société. Au total, 173 867 actions ont ainsi été rachetées, dont 60 000 actions en application du dernier mandat, confié le 9 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023, sur le fondement de la 12<sup>ème</sup> résolution approuvée par l'assemblée générale le 16 juin 2022, par décision de la gérance du 9 décembre 2022. Ainsi, par décision en date du 6 décembre 2023, la gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 23<sup>ème</sup> résolution par l'assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2022, à l'annulation des 173 867 actions acquises, représentant environ 1,14% du nombre total d'actions composant le capital social. Le capital social s'élève donc désormais à 151 028 930 euros, divisé en 15 102 893 actions de 10 euros.

Le 10 novembre 2023, la Société a confié à Kepler Chevreux un nouveau mandat à l'effet de racheter un maximum de 60.000 actions, soit environ 0,40% du capital de la Société. Ce mandat a débuté le 13 novembre 2023 et prendra fin le 13 novembre 2024. Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 16<sup>ème</sup> résolution approuvée par l'assemblée

générale des actionnaires du 8 juin 2023, dont la mise en œuvre a été décidée par décision de la gérance en date du 9 novembre 2023.

### Perspectives

Patrimoine & Commerce reste plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires.

Patrimoine & Commerce maintient les objectifs suivants à long terme :

- se développer avec une maîtrise des équilibres financiers : maintien d'un ratio Loan-To-Value autour de 50% et institutionnalisation partielle de la dette ;
- poursuivre la politique d'arbitrage des actifs de manière opportuniste, avec la sortie des actifs tertiaires et la cession d'actifs commerciaux arrivés à maturité ;
- bâtir un « pure player » de l'immobilier commercial sur l'ensemble du territoire, à travers des opérations en périphérie d'agglomérations moyennes.

\*\*\*\*\*