

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Paris, le 24 juillet 2024

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 23 juillet 2024, a examiné l'activité de la société et validé les comptes consolidés semestriels de l'exercice 2024, arrêtés par la Gérance.

- **Progression des loyers bruts de +6,1%**
- **Progression du résultat net part du groupe de +16,2%**
- **Valorisation des immeubles de 859 M€**
- **Amélioration du ratio LTV à 42,5%**

Données financières clés :

Chiffres clés	30/06/24 6 mois	30/06/23 6 mois	Var. %
Loyers bruts	26,2 M€	24,7 M€	+6,1%
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	15,2 M€	14,8 M€	+2,4%
Résultat net part du groupe	14,9 M€	12,8 M€	+16,2%

Indicateurs Alternatifs de Performance	30/06/24	31/12/23	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	859,4 M€	858,3 M€	n.a
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,3%	7,3%	n.a
Ratio LTV ⁽⁴⁾	42,5%	43,9%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	28,7 €	29,1 €	(1,3%)
Actif net réévalué (hors droits)	432,8 M€	439,2 M€	(1,5%)

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les résultats semestriels de l'exercice 2024 illustrent une fois de plus la solidité et la résilience de notre modèle économique. En dépit d'un contexte économique incertain, nous avons su préserver notre position de leader des retail parks low cost en France. Nos excellentes performances sont le fruit d'une gestion proactive, d'un portefeuille d'actifs de grande qualité et de relations durables avec nos partenaires. Nous sommes également ravis d'accueillir le Crédit Agricole Centre France en tant que nouvel actionnaire, ce qui renforce notre structure financière et notre capacité à générer une croissance pérenne. Nous restons convaincus de notre capacité à offrir une valeur ajoutée significative à nos actionnaires grâce à notre stratégie de développement rigoureuse et à notre structure financière solide.* »

Performance opérationnelle

Patrimoine & Commerce confirme l'intérêt du concept de retail park et les avantages du commerce en périphérie, dans une situation incertaine, marquée par la montée de l'inflation et des taux d'intérêt. Le groupe offre des loyers raisonnables à des enseignes low cost qui répondent aux besoins des consommateurs face à la diminution du pouvoir d'achat.

Sur le 1^{er} semestre 2024, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative dynamique avec la signature de 33 baux (dont 19 renouvellements) permettant une amélioration du taux d'occupation financier à 95,2% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers, charges et taxes s'établit à 99,1% sur le 1^{er} semestre 2024.

Performance financière

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, Patrimoine & Commerce a continué de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2024 se sont établis à 26,2 M€ contre 24,7 M€ au 30 juin 2023 :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/24	30/06/23	Var. %
Périmètre constant	25,4	24,4	+4,2%
Acquisitions	0,4	0,2	n/a
Actifs cédés	0,0	0,0	n/a
Restructurations	0,4	0,1	n/a
Total loyers bruts	26,2	24,7	+6,1%

L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements de périmètre (+0,5 M€) avec principalement l'acquisition de l'actif de Saint-Parres-aux-Tertres (10) et la livraison de la restructuration de Ville-du-Bois (91). La hausse des loyers bruts à périmètre constant (+1,0 M€ soit +4,2%) 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 +7,2% avec un passage des loyers bruts aux loyers nets qui reste stable entre les deux exercices (92% des loyers bruts sur le 1^{er} semestre 2024 vs. 91% en 2023), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés (qui représentent environ 1,1% des quittancements semestriels) :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/24	30/06/23	Var. %
Loyers bruts	26,2	24,7	+6,1%
Droits d'entrée	0,0	0,0	n.a.
Revenus locatifs	26,2	24,7	+6,1%
Charges locatives non refacturables	(1,7)	(1,7)	(1,5%)
Autres charges sur immeubles	(0,3)	(0,4)	n.a.
Loyers nets	24,2	22,6	+7,2%

Les charges de structure s'établissent à 3,4 M€ en 2024 (vs. 2,7M€ en 2023). Ainsi, le résultat opérationnel courant s'établit à 20,7 M€ au 30 juin 2024.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 6,0 M€ au 30 juin 2024, en augmentation de +10,6% par rapport au 30 juin 2023. La Société est faiblement exposée au risque de taux, avec 76% 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 (2,99% sur le 1^{er} semestre 2024 vs. 2,63% sur le 1^{er} semestre 2023), dans un contexte de forte remontée du taux Euribor 3 mois entre les deux périodes.

Le résultat net récurrent s'établit à 15,2 M€ au 30 juin 2024 contre 14,8 M€ au 30 juin 2023, en progression de +2,4% :

En millions d'euros - 6 mois	30/06/24	30/06/23	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	21,2	20,3	+4,4%
Coût de l'endettement financier net retraité	(6,0)	(5,4)	+10,7%
Impôts courants	(0,0)	(0,1)	n.a.
Résultat net récurrent ⁽¹⁾	15,2	14,8	+2,4%
Résultat net récurrent dilué par action	1,01	0,98	+2,7%

La campagne d'évaluation des immeubles de placement fait ressortir une variation de juste valeur de +1,0 M€ dans les comptes au 30 juin 2024, qui reflète principalement l'indexation des loyers.

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-0,5 M€), de la juste valeur des instruments financiers (-0,6 M€) et des autres produits et charges non récurrents (-0,6 M€), le résultat net s'établit à 14,4 M€ au 30 juin 2024 et 14,9 M€ en part du groupe, en hausse de +16,2%.

Amélioration du ratio de LTV, diminution de l'ANR par action à 28,7 € (-1,3%)

L'endettement net consolidé, de 358,6 M€ au 30 juin 2024, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 42,5%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	30/06/24	31/12/23
Endettement net	358,6	369,2
<i>(-) passifs locatifs liés aux locations simples</i>	<i>(0,5)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>(-) instruments de couverture</i>	<i>0,5</i>	<i>1,0</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	358,5	369,6
Valeur des immeubles (hors droits)	844,3	842,8
Ratio Loan To Value	42,5%	43,9%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 28,7 € (432,8 M€), en diminution de -1,3% par rapport au 31 décembre 2023. Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 453,6 M€ (soit 30,1 €/action), en augmentation de +3,4 % par rapport au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	30/06/24	31/12/23
ANR hors droits d'enregistrement	432,8	439,2
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	28,74	29,12
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 059 089	15 085 647

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2024, 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 859,4 M€, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2023. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,3%.

<i>En millions d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/24	858,3
Investissements	1,1
Cessions	(0,5)
Effet juste valeur (résultat)	0,6
Solde Net au 30/06/24	859,4

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce n'a pas réalisé d'acquisitions sur de nouveaux actifs immobiliers, les investissements de la période portent sur ses actifs en exploitation.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec la cession de la galerie commerciale de Gaillon (27).

Augmentation de capital réservée au Crédit Agricole Centre France

Le 25 avril 2024, Patrimoine & Commerce a annoncé le projet de réalisation d'une augmentation de capital réservée au profit du Crédit Agricole Centre France via sa filiale CACF Investissements Fonciers.

Cette opération, approuvée par le Conseil de Surveillance et l'Assemblée Générale, vise à soutenir le développement de Patrimoine & Commerce et à financer ses futures acquisitions. L'émission de 869 565 actions nouvelles, au prix de 23 euros par action, permettra de lever un total de 20 millions d'euros.

Cette opération reflète la confiance du Crédit Agricole Centre France dans la stratégie de création de valeur de Patrimoine & Commerce.

La date de souscription a été fixée au 1^{er} août 2024.

Approbation du dividende de 1,35€ par action

L'Assemblée Générale du 13 juin 2024 a approuvé la distribution d'un dividende de 1,35 euros par action, soit un montant global de 20,8 M€. Cela représente un rendement sur ANR (avant distribution de dividende) de 4,7%, et un rendement sur cours de bourse de 6,1% (au 22 juillet 2024).

Agenda

11 octobre 2024 Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2024

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 net récurrent est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (-0,5 million d'euros au 30/06/2024 et -0,4 million d'euros au 30/06/2023)

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

contact@patrimoine-commerce.com

Relations investisseurs et journalistes

CYLANS

Tél. : +33 (0)7 88 09 17 29

patrimoine-commerce@cylans.fr