



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

Résultats annuels 2024

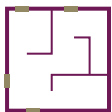
19 FÉVRIER 2025



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

# Chiffres clés de l'année 2024



559 000

m<sup>2</sup> de surfaces



52,6

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



904

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



30,1

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



43,1 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,6 %

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

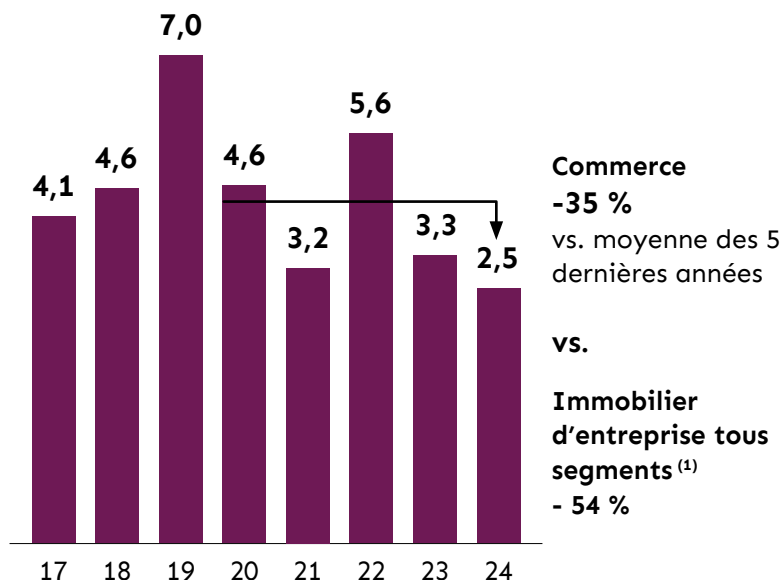
# Dynamique de marché



# Résilience du retail park dans un marché de l'investissement immobilier attentiste

## POURSUITE DE LA BAISSSE DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

Investissement commerce en France, Md€



<sup>(1)</sup> Commerces, Bureaux, Industriel et logistique

Sources : CBRE, BNPPRE, Up Invest, CBRE, Immostat

## RÉSILIENCE DU RETAIL PARK

750 M€

Total transactions en retail park en 2024

20 %

Stabilité de la part du retail park dans l'investissement de commerces

Retail parks

Multiplication des transactions de taille intermédiaire

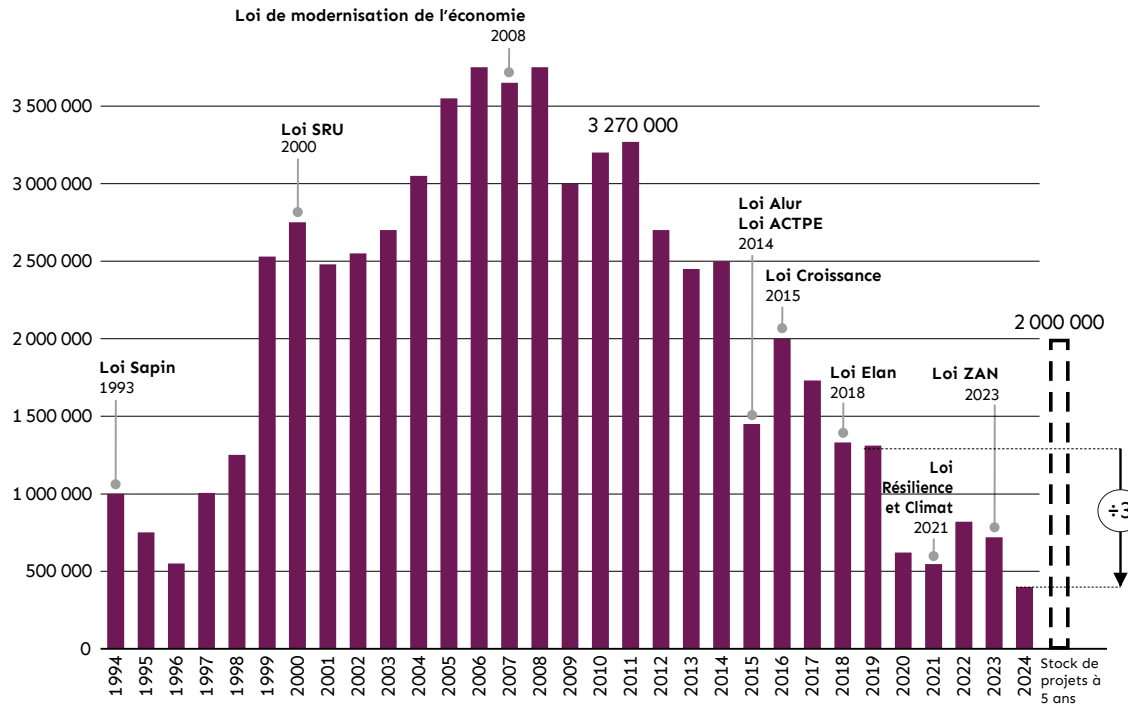
vs.

Galeries commerciales et pieds d'immeubles

Une concentration autour d'un nombre restreint de transactions (en particulier les opérations « prime » de pieds d'immeubles parisiens)

# Un marché de l'immobilier commercial mature créant une prime à l'existant

## SURFACES COMMERCIALES AUTORISÉES EN FRANCE EN CDAC DEPUIS 1994, M<sup>2</sup>



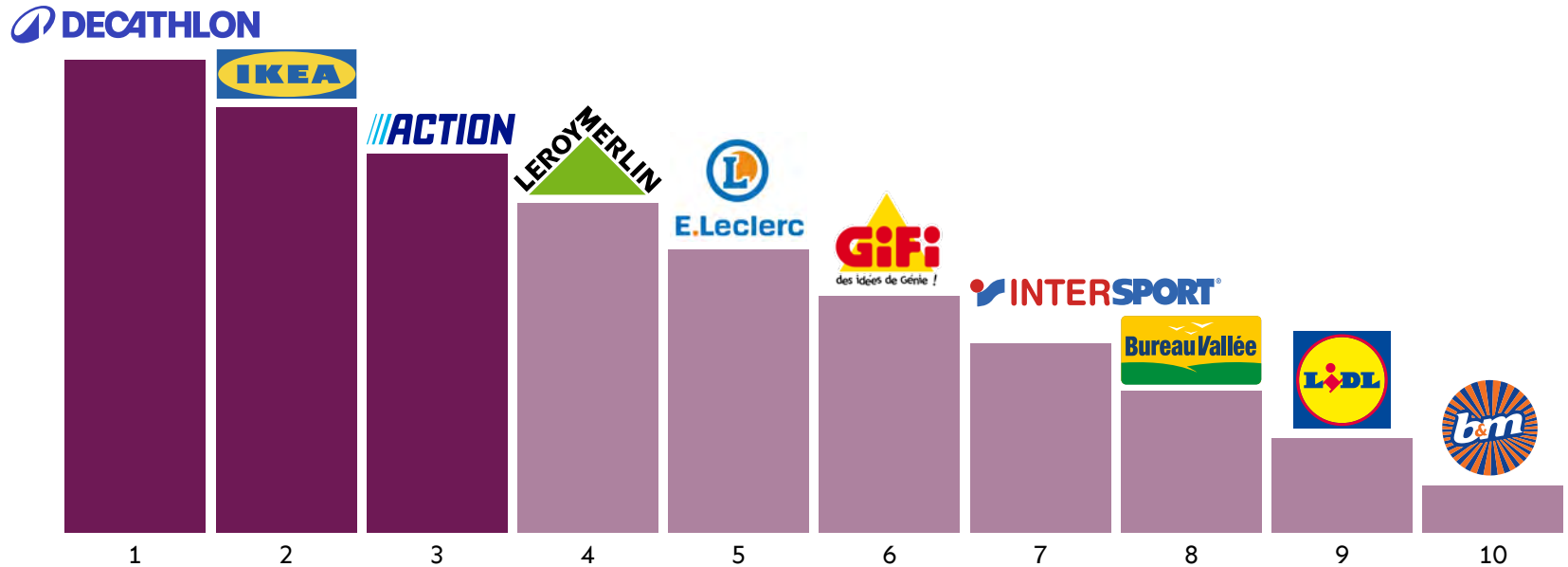
**Raréfaction du foncier disponible en lien avec la loi ZAN en 2023**

## PRIME À L'EXISTANT COMME OPPORTUNITÉS DE CROISSANCE

- Reconfiguration / extension d'actifs
- Transformation des surfaces de parkings
- Opportunité de consolidations / achat de portefeuilles

# Les enseignes retail park, des enseignes attractives auprès des consommateurs

TOP 10 DES ENSEIGNES LES PLUS ATTRACTIVES  
(PRIX, RAPPORT QUALITÉ/PRIX, PROMOTIONS, ACCES, RSE)



100 % de ces enseignes sont implantées en retail park

# Attractivité du discount, un segment adapté au retail park



75 %

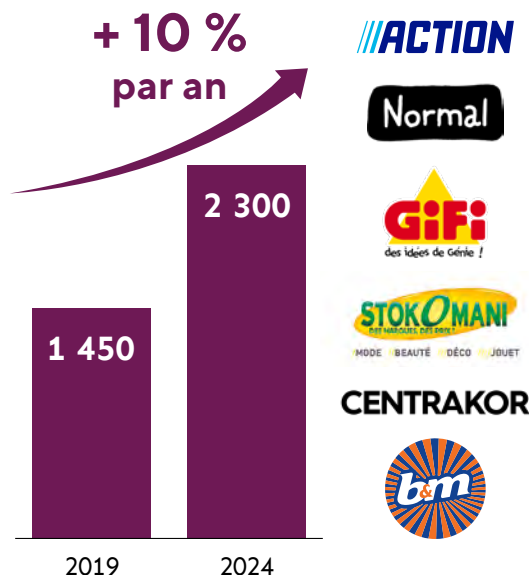
Part des Français ayant fréquenté une enseigne discount au cours de l'année



78 %

Part des Français pensant consommer davantage de produits discount à l'avenir

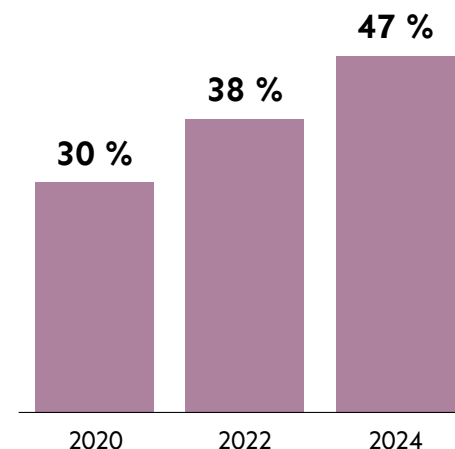
Évolution du nombre de magasins de 6 enseignes discount en France



**ACTION**

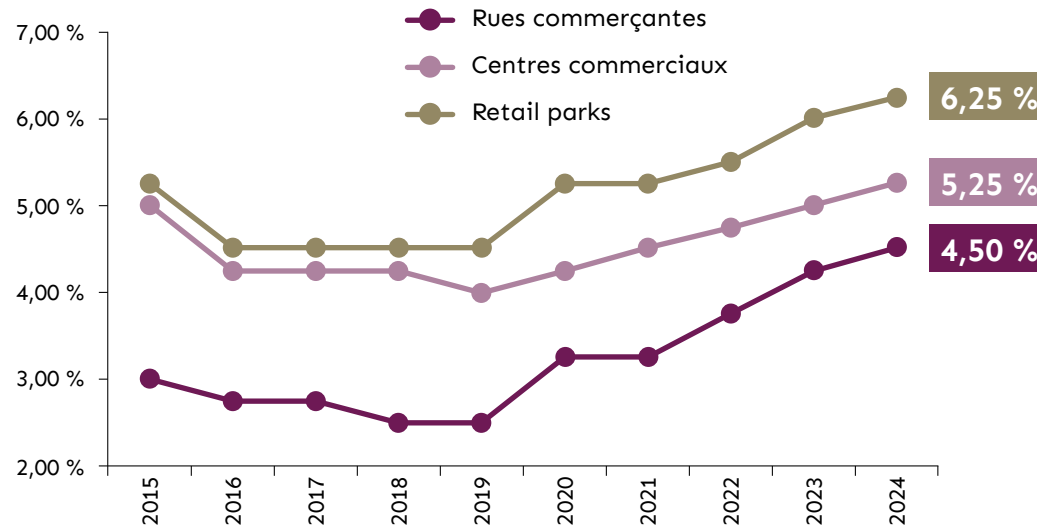
Exemple d'Action

Taux de pénétration des foyers français, i.e. part ayant effectué un achat chez Action au cours de l'année, %

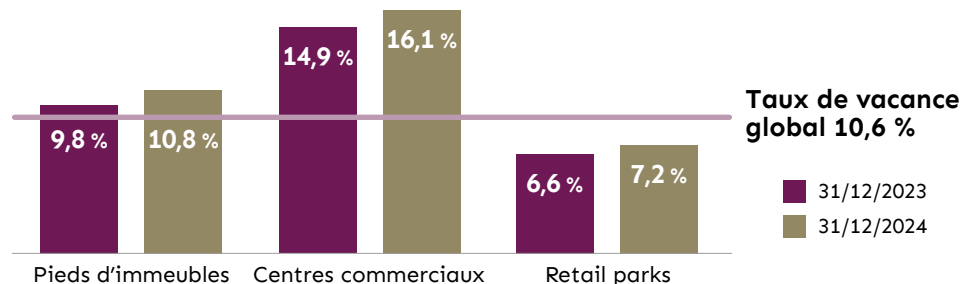


# Le retail park : un modèle économique résilient

## UN TAUX DE RENDEMENT PRIME HISTORIQUEMENT SUPÉRIEUR AUX AUTRES COMMERCES



## UN TAUX DE VACANCE LIMITÉ VS. LES AUTRES COMMERCES



### Enseigne

- Attractivité des loyers (110 €/m<sup>2</sup>) et faibles charges (10 €/m<sup>2</sup>)
- Forte commercialité (flux, parking, accessibilité)
- Modèle adapté aux nouveaux modes de consommation

### Investisseur

- Résilience des revenus (taux d'occupation élevé, taux d'impayés faible), propriété des autorisations d'exploitation, faibles CAPEX
- Attractivité des rendements et des enseignes locataires résilientes (par ex. discount)
- Opportunités de développement (incl. potentiel de consolidation d'un marché encore fragmenté)



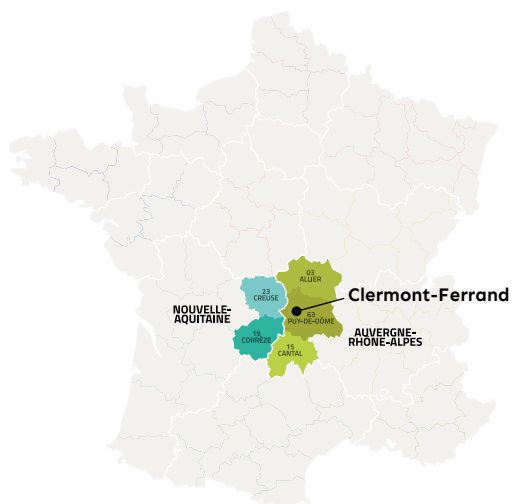
# Faits marquants de Patrimoine & Commerce



# Entrée du Crédit Agricole Centre France au capital de P&C



Augmentation de capital réservée en numéraire au profit du Crédit Agricole Centre France, caisse régionale du Groupe Crédit Agricole



1<sup>ère</sup> banque de son territoire composé de 5 départements (Allier, Cantal, Corrèze, Creuse et Puy-de-Dôme)

## SYNTHÈSE DE L'ENTRÉE AU CAPITAL

20 M€  
Capital investi

5,4 %  
Taux de détention du CACF

23 €  
Prix de souscription

+16 %  
Prime d'émission vs cours de bourse au 01/08/2024, date de souscription du CACF

**Poursuivre le développement de P&C tout en maintenant la solidité de sa structure financière.**

# Acquisition d'un portefeuille de 13 actifs (1/2)

Acquisition d'un portefeuille en share deal de 13 actifs répartis en 25 cellules de retail park réalisée en décembre 2024.

Eysines (33)



Wittenheim (68)



Laon (02)



Saint-Brice-sous-Forêt (95)

## CHIFFRES CLÉS

27 000 M<sup>2</sup>  
Surface du portefeuille

35 M€  
Valeur du portefeuille

7,5 %  
Rendement AEM

100 %  
Taux d'occupation

109 €/M<sup>2</sup>  
Loyer moyen/m<sup>2</sup>

# Acquisition d'un portefeuille de 13 actifs (2/2)

## Qualité du portefeuille locatif

- + 80 % des surfaces occupées par des enseignes nationales / internationales
- + 40 % du loyer du portefeuille positionné sur le segment du discount

## Exemples d'enseignes locataires



CENTRAKOR // ACTION



## Complémentarité géographique avec le portefeuille P&C

- Renforcement de la présence de P&C à Wittenheim (68) et Laon (02)
- Diversification du portefeuille au sein de zones commerciales attractives notamment Barentin (76) et Plaisir (78)

## Attractivité du rendement

- Attractivité du rendement locatif des actifs (7,5 %)
- Reprise des financements existants aux conditions compétitives vs. les conditions de marché actuelles (i.e., taux moyen d'intérêt du portefeuille s'élevant à 2,10 % et une LTV à hauteur de 54 %)

**Poursuite de la croissance de la foncière en vue d'atteindre son seuil critique du milliard de patrimoine sous gestion.**

# Cessions de 4 actifs non stratégiques au cours de l'année 2024

Une galerie commerciale à Gaillon (13)

---

Deux cellules isolées à Saint-Gaudens (31)

---

Une cellule à Chambly (60)

---

Un actif à Renazé (53)

Pour un montant total de **2,4 M€** <sup>(1)</sup>, en ligne avec les valeurs d'expertise.

# Maintien d'une activité locative soutenue



82

baux signés



7,6 M€

de loyer brut  
annuel

48

nouveaux baux



34

renouvellements

Progression du taux d'occupation depuis 3 ans, atteignant 95,4 % au 31/12/2024 (vs. 94,7 % au 31/12/2023 et 94,3 % au 31/12/2022)

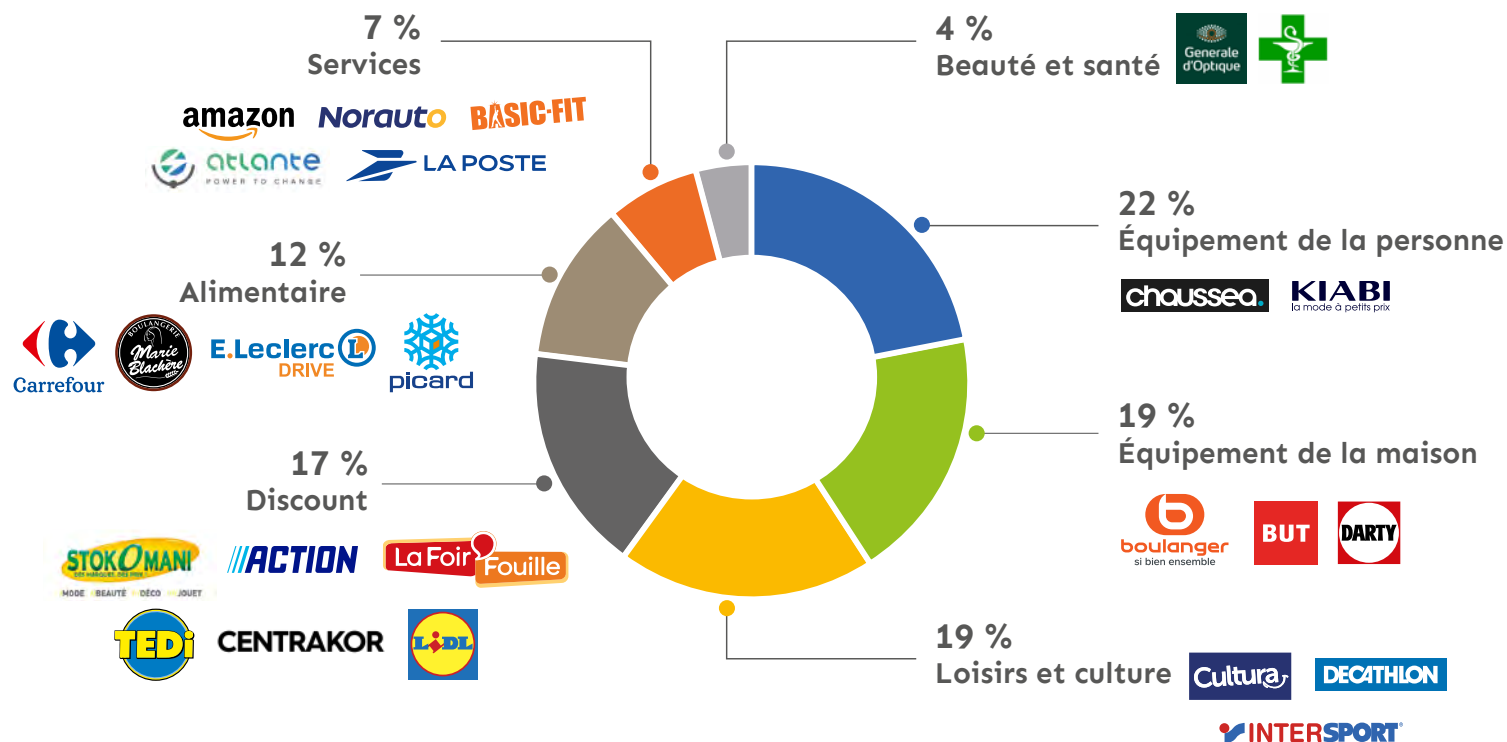
Taux de recouvrement des loyers, charges et taxes supérieur à 99 %

WALT de 4,7 ans  
(vs. 4,9 ans au 31/12/2023)

WALB de 2,1 ans  
(vs. 2,3 ans au 31/12/2023)

# Attractivité des enseignes locataires

RÉPARTITION DES LOYERS ET EXEMPLES D'ENSEIGNES LOCATAIRES PAR TYPE DE COMMERCES, %



Le TOP 15 des enseignes représente un tiers des loyers totaux de Patrimoine & Commerce, répartis de façon équilibrée sur des secteurs d'activité résilients.

# Éléments financiers

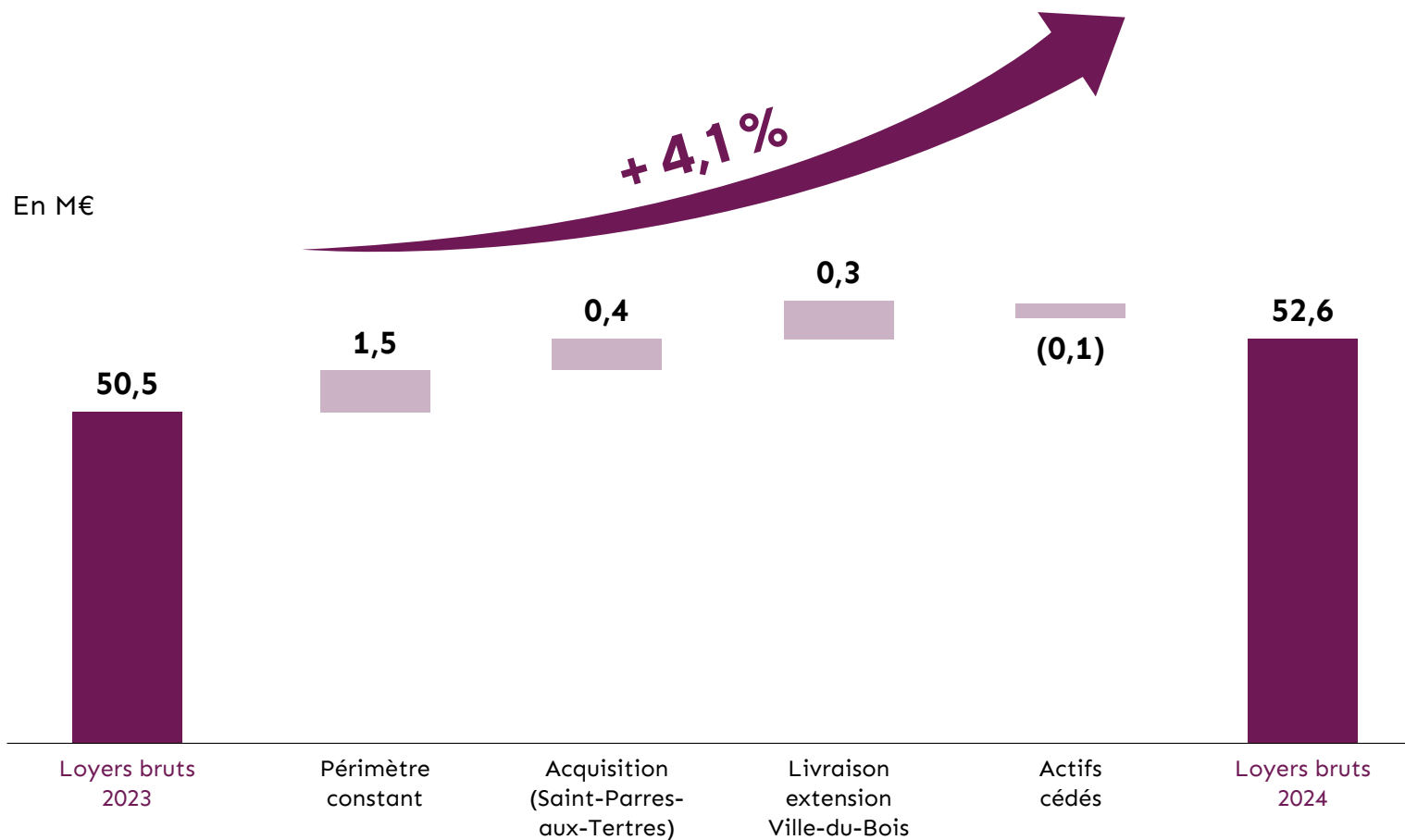




# Compte de résultat simplifié au 31/12/2024

En M€	12 mois 31/12/2024	12 mois 31/12/2023	Variation en %
Loyers bruts	52,6	50,5	+4,1 %
Loyers nets	49,1	46,7	+5,2 %
Frais généraux et autres produits	(6,0)	(5,1)	+18,5 %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>43,0</b>	<b>41,6</b>	<b>+3,5 %</b>
Coût de l'endettement financier net	(12,2)	(10,8)	+13,3 %
Impôts courants	(0,2)	(0,1)	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>30,7</b>	<b>30,7</b>	<b>0,0 %</b>
Variation de la JV des immeubles	1,1	0,2	
Variation de la JV des instruments financiers	(0,8)	(1,2)	
Titres mis en équivalence	9,4	(1,1)	
Autres produits et charges	0,4	(0,5)	
<b>Résultat net</b>	<b>40,8</b>	<b>28,2</b>	<b>+44,6 %</b>
Intérêts minoritaires	0,2	0,8	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>41,0</b>	<b>29,0</b>	<b>+41,1 %</b>

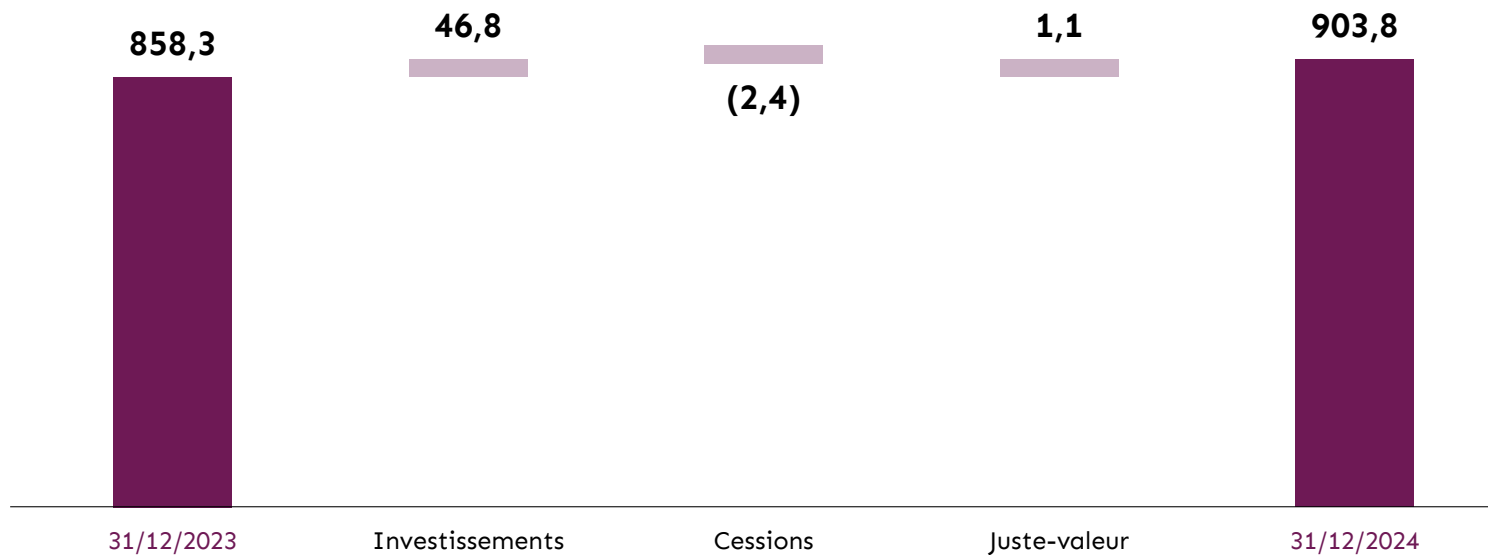
# Évolution des loyers bruts



# Évolution du patrimoine

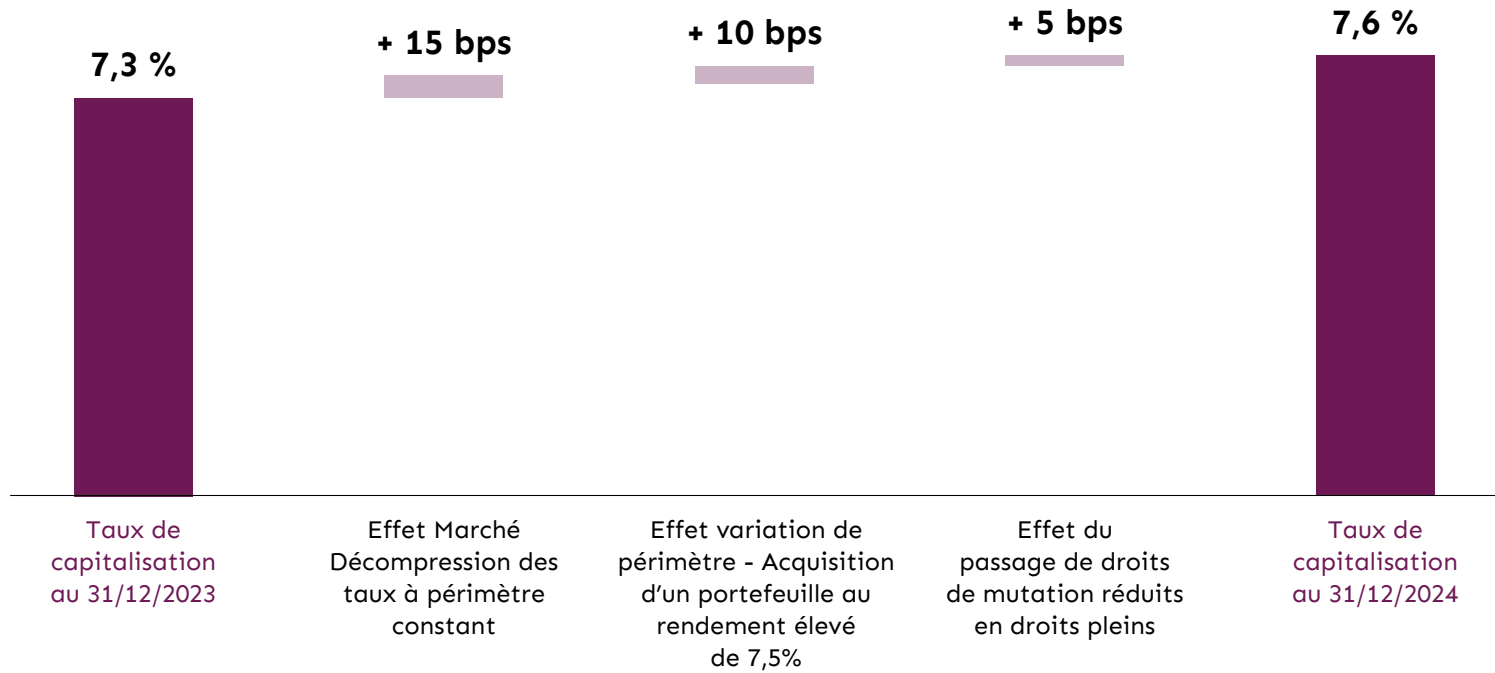
## IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(1)</sup>

En M€

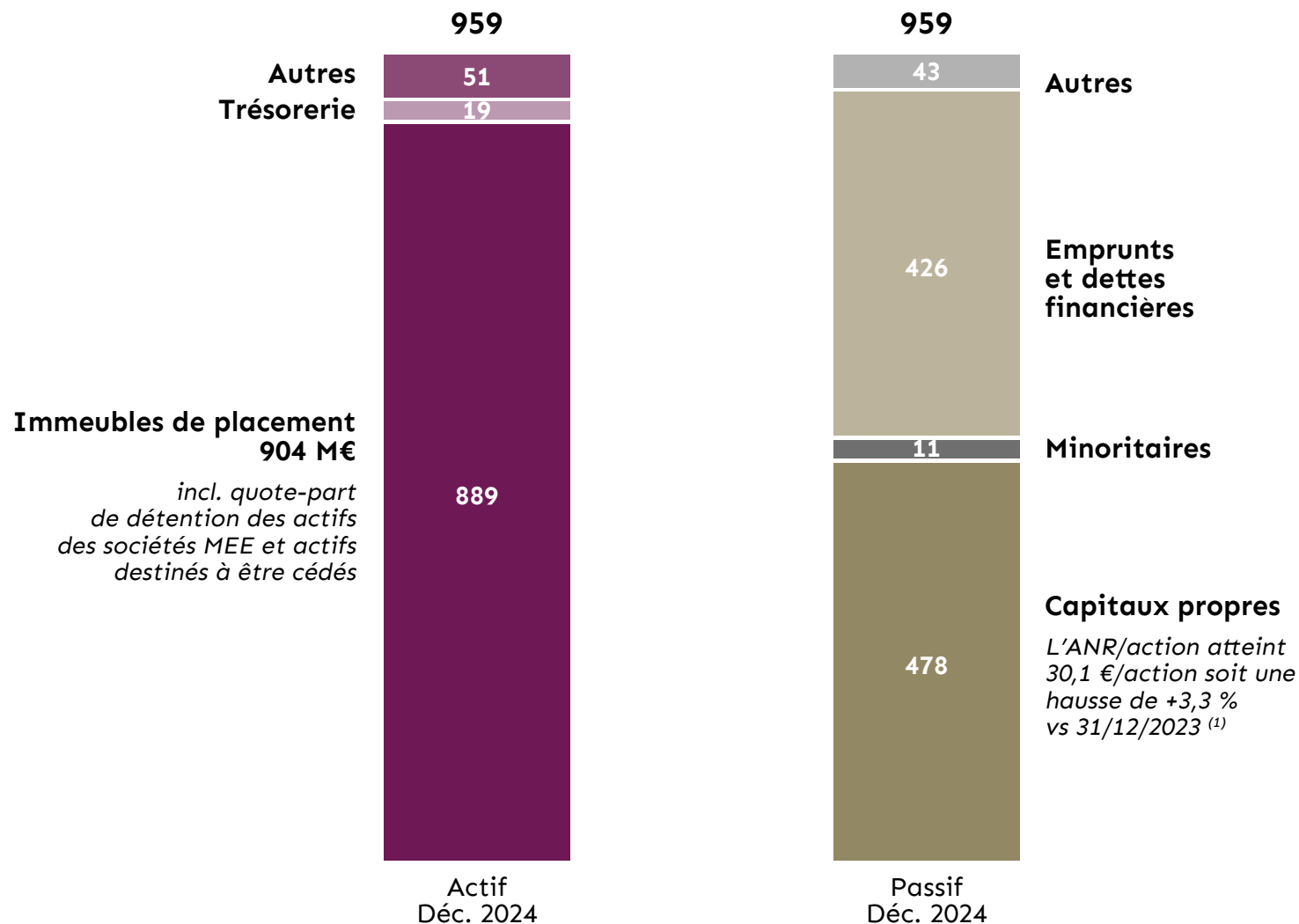


<sup>(1)</sup> Valorisation des immeubles hors droits

# Évolution du taux de capitalisation

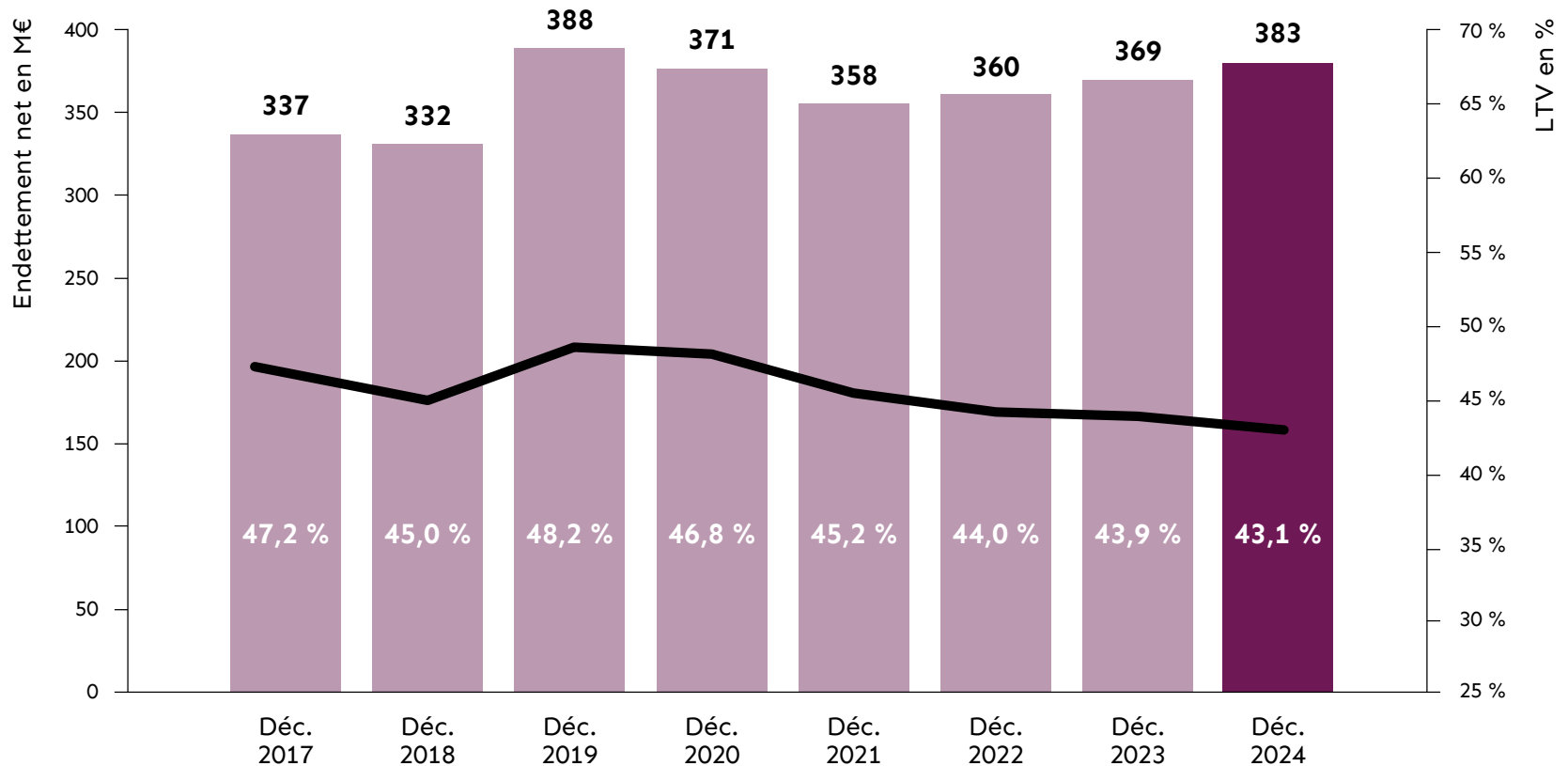


# Structure financière robuste

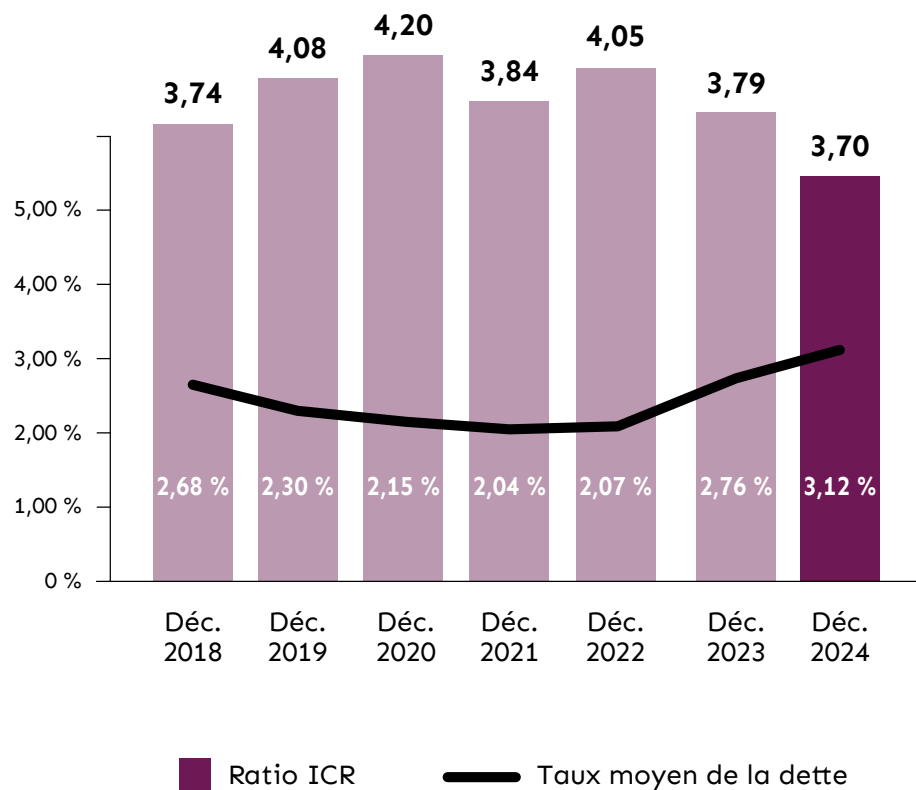


<sup>(1)</sup> Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 499 M€ (soit 31,4 €/action), en augmentation de +7,8 % par rapport au 31/12/2023.

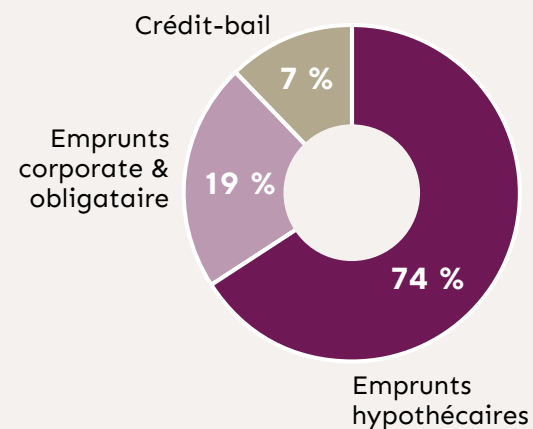
# Un ratio LTV toujours très contenu



# Une exposition limitée aux conditions de financement durcies



## Structure de la dette au 31/12/2024



78 %

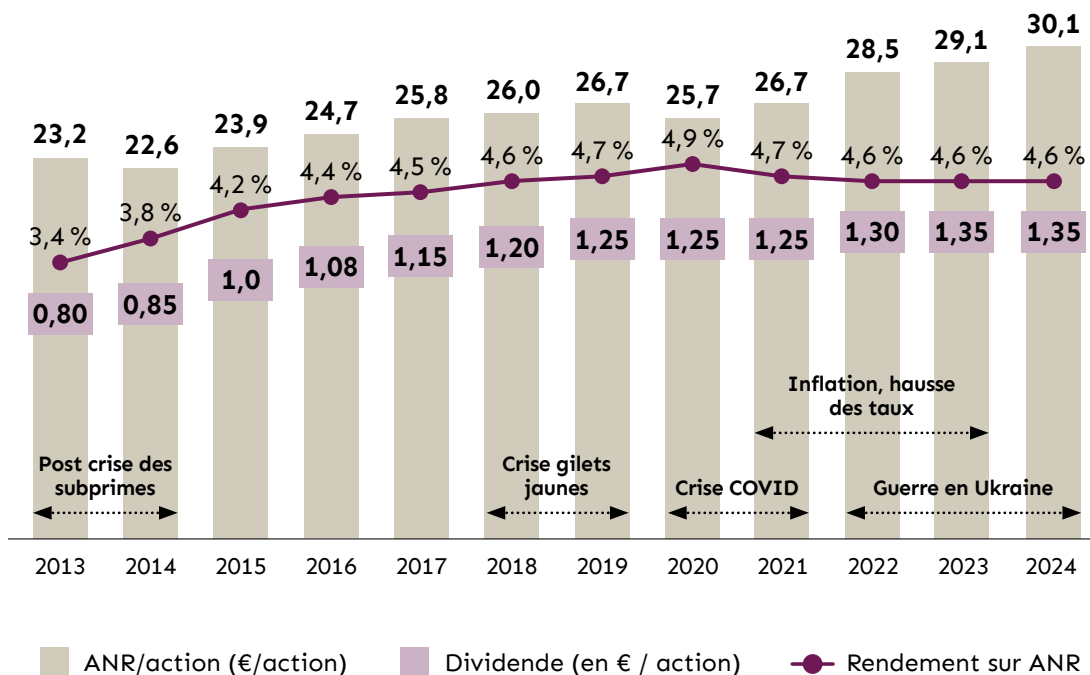
Couverture de la dette



3,9 ans

Maturité moyenne de la dette

# P&C, une foncière de rendement



**Croissance de l'ANR par action**

+ 30 % en 12 ans

**Taux de distribution historiquement élevé**

> 60 % du FFO depuis 7 années

**Dividende proposé au titre de l'exercice 2024**

1,35 €/action

**Résilience des résultats de P&C malgré les différents chocs économiques.  
Capacité d'absorption des chocs supérieure aux autres segments de commerce  
et gage de la solidité de son modèle.**





# Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# P&C leader du retail park en France

## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSIFIÉ



81  
actifs



6  
directions régionales



- Retail park
- Galerie commerciale
- Immobilier d'entreprise
- Implantations régionales

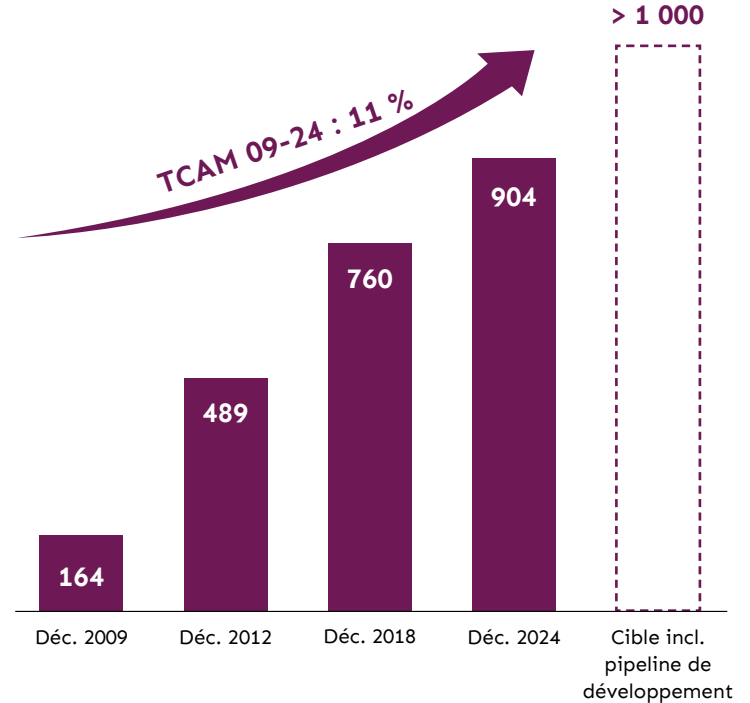
75  
retail parks

5  
galeries commerciales

1  
bâtiment tertiaire

## UNE TAILLE CIBLE > 1 MD € DE PATRIMOINE

Valeur du patrimoine, en M€



# Priorités stratégiques pour P&C



## Poursuivre la croissance du portefeuille

Gestion proactive du mix (renforcer le discount, la restauration, les loisirs et l'alimentaire)

Acquisition sélective de sites pertinents

Opportunités de croissance externe



## Développer et transformer le patrimoine existant

8 projets ayant obtenu/ faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire et représentant ~15 000 m<sup>2</sup>, un investissement de + 35 M€ à un rendement moyen > 9 %

+ 15 projets complémentaires déjà identifiés représentant + 60 000 m<sup>2</sup>, une dizaine ayant un objectif de dépôt de permis de construire à horizon un an (représentant + 40 000 m<sup>2</sup>)



## Accompagner la transition énergétique

Déploiement de bornes de recharge électrique

Réduction des consommations d'énergie et rénovation sélective d'actifs selon une trajectoire de décarbonation et un plan de CAPEX verts en cours de déploiement

Installation de panneaux photovoltaïques (+ 25 projets en cours d'étude/en attente d'un dépôt de PC représentant + 180 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques déployés et une production cible de ~40 MW)

# Saint-Égrève (38)

## Acquisition et redéveloppement d'un ensemble commercial

### UNE OPÉRATION EN 3 ÉTAPES

- Acquisition d'un bâtiment existant
- Transformation du bâtiment existant avec le redécoupage des cellules et la création d'une cellule supplémentaire
- Création de deux cellules additionnelles



Végétalisation du parking et des façades

### CHIFFRES CLÉS



Terrain acquis

**23 000 m<sup>2</sup>**



Investissement

**11 M€**



Surface actuelle de l'actif

**8 200 m<sup>2</sup>**



Taux de rendement

**9,3%**



Surface créée

**825 m<sup>2</sup>**



Livraison cible

**S1 2026**



# Le photovoltaïque

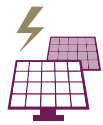
## Une opportunité de production d'énergie verte et un relais supplémentaire de croissance

### PREMIERS SITES PRIORISÉS 2025 -2028



## +25

Sites (faisant l'objet ou avec un objectif de dépôt de PC)



## +180 000 m<sup>2</sup>

Surface cible de panneaux photovoltaïques déployés



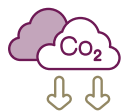
## ~40 MW

Puissance cible à déployer



## +17 000

Équivalent en consommation annuelle par personne



## +9 000 t CO<sub>2</sub>

Équivalent en tonnes de CO<sub>2</sub> annuelles évitées

### Exemples



**Poitiers** : 17 000 m<sup>2</sup> d'ombrières parking, puissance déployée : 3,4 MW



**Wittenheim** : 10 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture, puissance déployée : 1,9 MW

# Bornes de recharge

## 27 parkings en 2024, 41 supplémentaires ciblés en 2025

Modèle 0 Capex 0 Opex – Reversement d'une partie des revenus à la foncière au titre de la location des emplacements



# 84

Parkings



# ~300

Bornes déployées



# 140 kWh

Puissance moyenne des bornes soit des bornes de haute puissance



# 0,7 M€

Loyer cible attendu



# 2027

Horizon de déploiement

### CADENCEMENT DU DÉPLOIEMENT

*Vision cumulée*

- **2024 : 27 parkings**  
(soit 32 %)
- **2025 : 68 parkings**  
(soit 47 %)
- **2026-2027 : 84 parkings**  
(soit 100 %)

### Exemple de site déployé

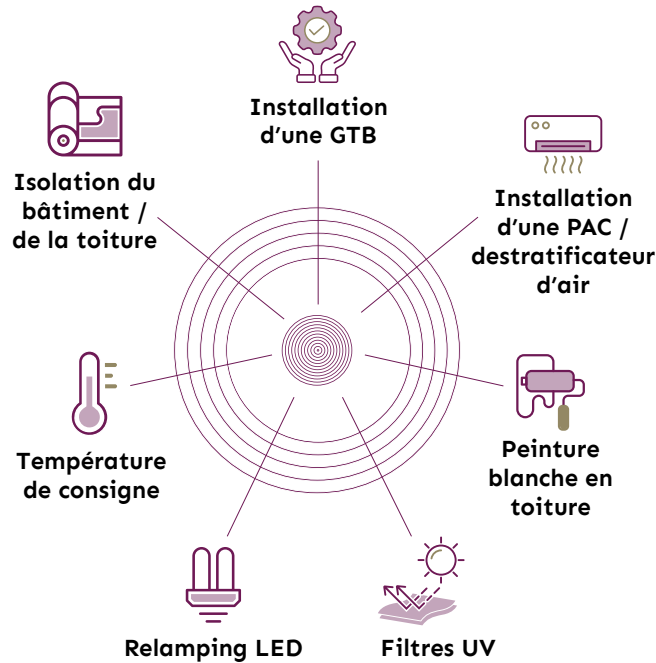


#### Saint-Gaudens (31)

- 4 bornes
- 8 points de charge (1 place PMR)
- 22-150 kWh

# Engagement de P&C à la rénovation énergétique des actifs

## PRINCIPAUX LEVIERS DE BAISSÉ DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



Déploiement en cours de la trajectoire de décarbonation à horizon 2030 et du plan de CAPEX associé

## Exemple de travaux menés en 2024 - Provins (77)

Réalisation d'une peinture blanche en toiture

Vision aérienne de la toiture



**1 200 m<sup>2</sup>**

Surface peinte

**70-90 % vs 20-30 %**

Part de réflexion de la lumière solaire avec une toiture blanche vs une toiture traditionnelle

## RÉSULTATS CIBLES

**-5 à -15 %**

Niveau de réduction cible des coûts énergétiques

**4-6 °C**

Baisse cible de la température en période de forte chaleur

# 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 2024

Retail park Poitiers Porte Sud, Poitiers (86)



FAMILLE DUVAL	PREDICA (Crédit Agricole)	BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE (Groupe BPCE)	FAMILLE VERGELY	FAMILLE GRAFF	CRÉDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE	FAMILLE ROBBE	SURAVENIR (Crédit Mutuel)	AUTRES ACTIONNAIRES ET PUBLICS
27,4 %	19,4 %	9,7 %	7,9 %	6,3 %	5,4 %	4,3 %	3,5 %	16,1 %

## ACTIONNARIAT

24,0 %	23,8 %	11,9 %	9,5 %	5,6 %	3,4 %	4,4 %	2,1 %	15,3 %
--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

## DROITS DE VOTE

# 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**