



La 1^{re} foncière spécialiste des retail parks low cost

Résultats semestriels 2024

24 JUILLET 2024



**PATRIMOINE
& COMMERCE**

patrimoine-commerce.com

Chiffres clés du premier semestre 2024



528 000

m² de surfaces



26,2

millions d'euros
de loyers ⁽¹⁾



859

millions d'euros
de patrimoine ⁽²⁾



28,7

euros
d'ANR ⁽³⁾



42,5 %

LTV ⁽⁴⁾



7,3 %

de taux de
capitalisation ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Loyers bruts S1 2024

⁽²⁾ Hors droits (incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote part de détention et actifs destinés à être cédés)

⁽³⁾ Triple net / action (hors actions auto-détenues)

⁽⁴⁾ Retraité des instruments de couverture

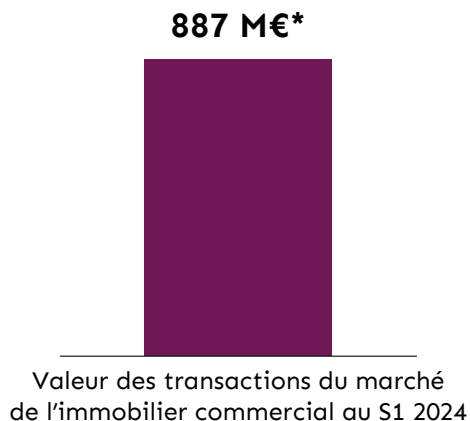
⁽⁵⁾ Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

Dynamique de marché



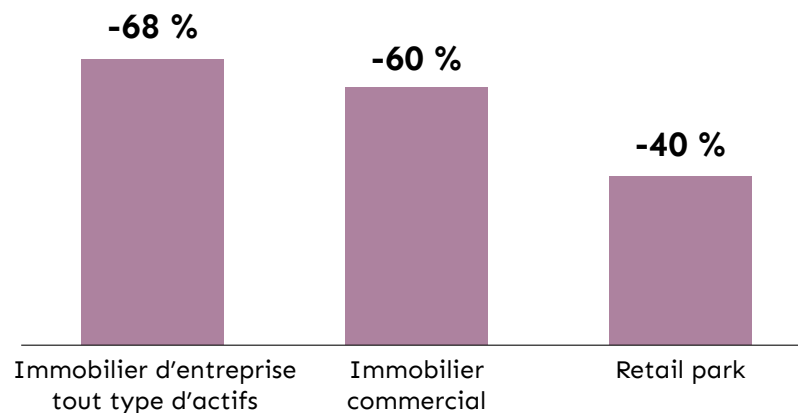
Le retail park moins touché dans un marché de l'investissement en immobilier commercial attentiste

UN FAIBLE NIVEAU D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER COMMERCIAL



UNE BAISSÉ PLUS MODÉRÉE POUR LE SEGMENT DU RETAIL PARK

Évolution du montant de transactions au S1 2024 vs. moyenne trimestrielle des 5 dernières années



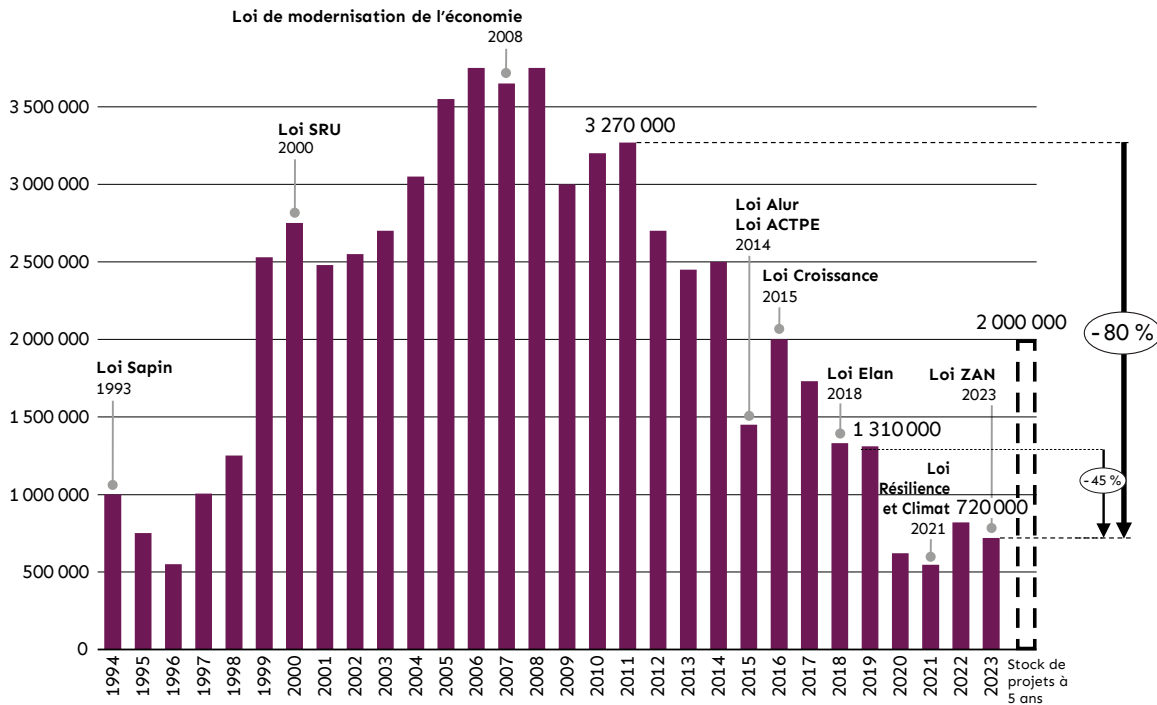
DES STRATÉGIES CRÉANT UNE FAIBLE LIQUIDITÉ DU MARCHÉ

- Fléchage du financement bancaire vers le refinancement, la restructuration de la dette, l'injection de capex ;
- Renforcement de l'intérêt du marché pour des actifs core + / value add à la demande sélective ;
- Attente d'évolution des conditions financières pour désamorcer l'arbitrage d'actifs ;
- Une majorité de transactions ayant eu lieu sur le segment des retail parks (vs. concentration des transactions de galeries commerciales sur un nombre restreint de grands sites).

* Dont 40 % représenté par l'acquisition du centre commercial O'Parinor (Aulnay-sous-Bois) par Sofidy et Klépierre et l'acquisition de deux boutiques du Mandarin Oriental par Lavender Propco SNC (Blackstone)

Une décroissance des nouveaux projets commerciaux

SURFACES COMMERCIALES AUTORISÉES EN FRANCE EN CDAC DEPUIS 1994, M²



-50 %

Nombre de nouveaux projets recensés annuellement depuis 2020 vs. pré-covid

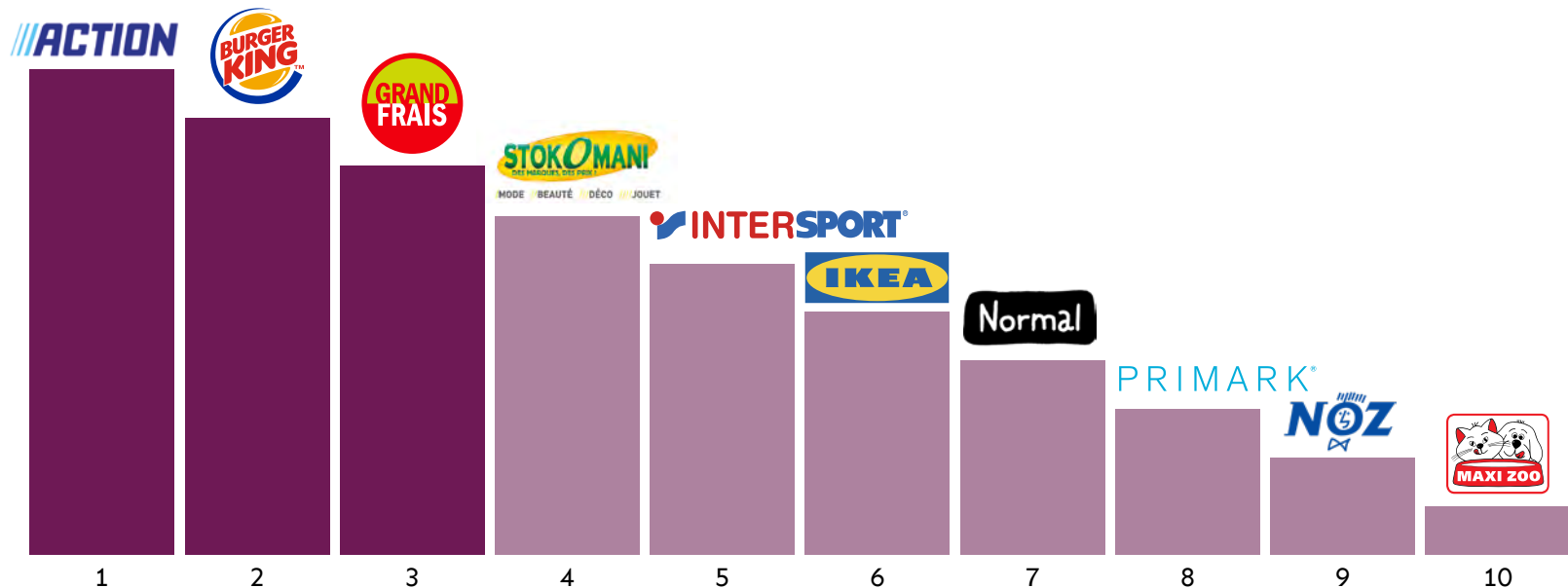
-45 %

Baisse de la taille moyenne des projets vs. pré-covid i.e., 5 200 m² en 2023 vs. 9 500 m² en 2018

- Réduction significative du nombre et de la taille moyenne des projets commerciaux ;
- Substitution des projets de taille moyenne moins consommateurs d'espace (5 000 m²) aux grands projets (< 10 000 m²) ;
- Prime à l'existant comme opportunité de croissance (e.g., consolidation avec d'autres acteurs, reconfigurations, extension d'actifs existants).

Les plus fortes croissances d'enseignes observées chez celles implantées en retail park

TOP 10 DES ENSEIGNES AYANT CONNU LA HAUSSE LA PLUS ÉLEVÉE DE LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES EN 2023 (HORS PURE PLAYERS, HORS GRANDE DISTRIBUTION)



100 % de ces enseignes sont implantées en retail park

Trois principaux secteurs concentrant les opérations de développement enseignes

ENSEIGNES AUX PLANS DE DÉVELOPPEMENT LES PLUS DYNAMIQUES PRÉSENTES EN RETAIL PARK

EXEMPLE

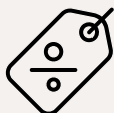


Sport



BASIC-FIT

- 800 établissements en France
- Objectif : 1 200 en 2030
- + 100 ouvertures annuelles en moyenne depuis 4 ans
- Format type adapté au retail park (i.e., 1 500 m²)



Discount



ACTION

- Enseigne préférée des Français en 2023 et 2024
- + 28 % : croissance du chiffre d'affaires 2023 vs 2022 (+17 % à iso périmètre)
- 810 magasins en France
- 10 ouvertures depuis janvier 2024



Restauration

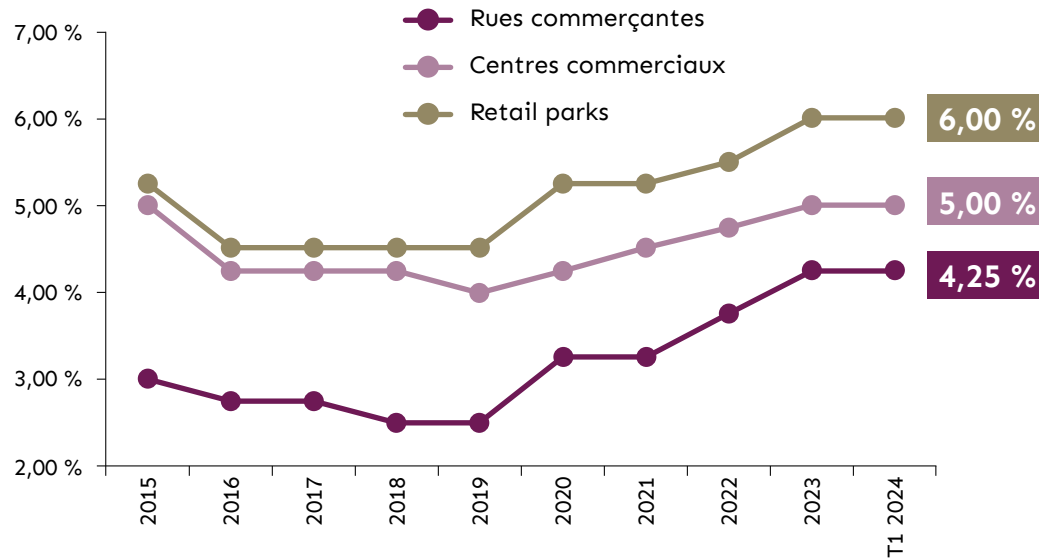


ange

- 250 magasins à fin 2023
- + 40 ouvertures prévues en 2024
- 1^{er} réseau de boulangerie en franchise en France
- Entrée au capital du fonds LovGroup (Ladurée, Banijay, Betclie) afin d'accélérer le développement de l'enseigne

Le retail park : un modèle économique résilient

UN TAUX DE RENDEMENT PRIME HISTORIQUEMENT SUPÉRIEUR AUX AUTRES COMMERCES



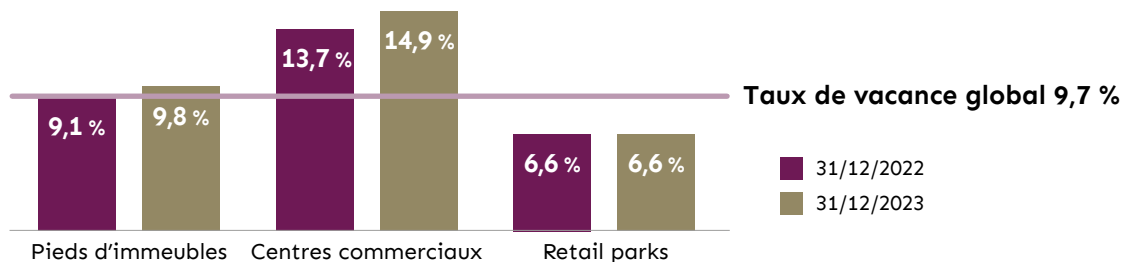
Enseigne

- Attractivité des loyers (110 €/m²) et faibles charges (10 €/m²)
- 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)

UN TAUX DE VACANCE LIMITÉ VS. LES AUTRES COMMERCES



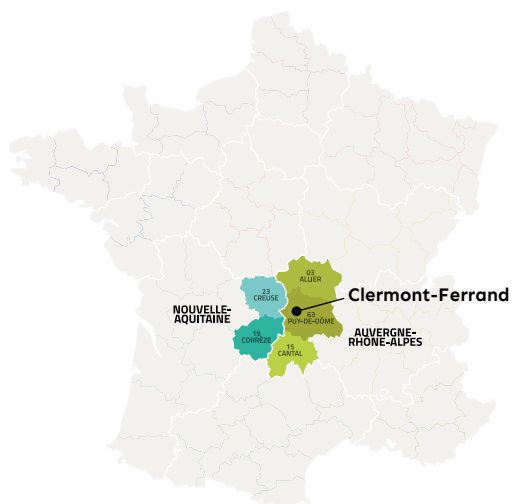
Faits marquants de Patrimoine & Commerce



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^{ère} 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

5,44 %

Taux de détention du CACF

23 €

Prix de souscription

+15 %

Prime d'émission vs cours de bourse au 25/04/2024, retraité du dividende versé au titre de l'exercice 2023

Date de souscription au 01/08/24

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

Maintien d'une activité locative soutenue



33

baux signés



3,2 M€

de loyer brut
annuel



14

nouveaux baux



19

renouvellements

Progression du taux d'occupation depuis 2,5 ans, atteignant 95,2 % au 30/06/2024 (vs. 94,7 % au 31/12/2023 et 94,3 % au 31/12/2022)

Taux de recouvrement des loyers, charges et taxes de 99,1 %

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

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

Attractivité des enseignes locataires



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

RÉPARTITION DES LOYERS par type de commerces



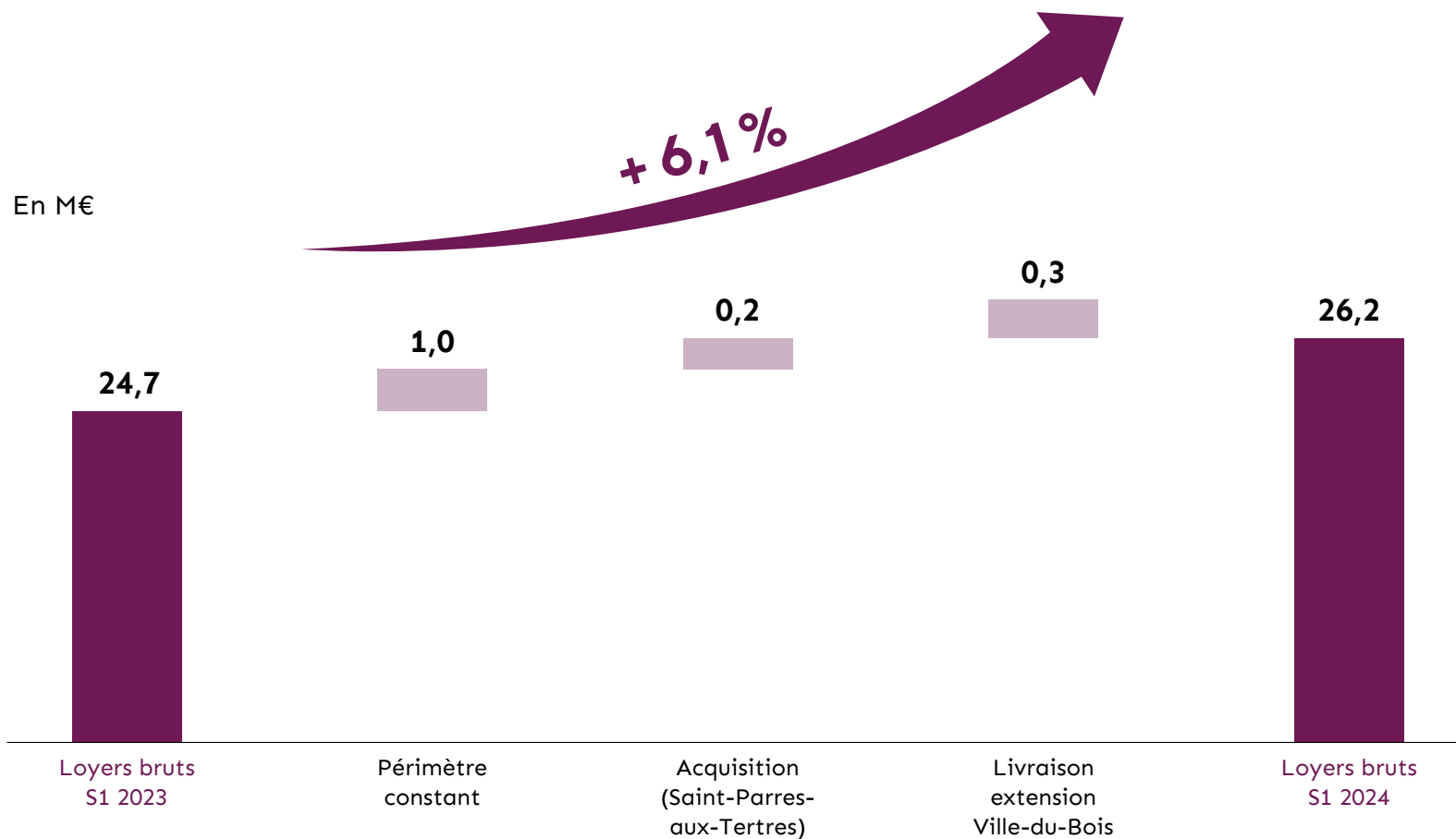
Éléments financiers



Compte de résultat simplifié au 30/06/2024

En M€	6 mois 30/06/2024	6 mois 30/06/2023	Variation en %
Loyers bruts	26,2	24,7	+6,1 %
Loyers nets	24,2	22,6	+7,2 %
Frais généraux et autres produits	(3,0)	(2,3)	+32,0 %
EBITDA normatif	21,2	20,3	+4,4 %
Coût de l'endettement financier net	(5,9)	(5,4)	+10,7 %
Impôts courants	(0,0)	(0,1)	
Résultat net récurrent (FFO)	15,2	14,8	+2,4 %
Variation de la JV des immeubles	1,0	(0,8)	
Variation de la JV des instruments financiers	(0,5)	(0,3)	
Titres mis en équivalence	(0,6)	(1,4)	
Autres produits et charges	(0,6)	(0,2)	
Résultat net	14,4	12,1	+18,8 %
Intérêts minoritaires	0,5	0,7	
Résultat net part du Groupe	14,9	12,8	+16,2 %

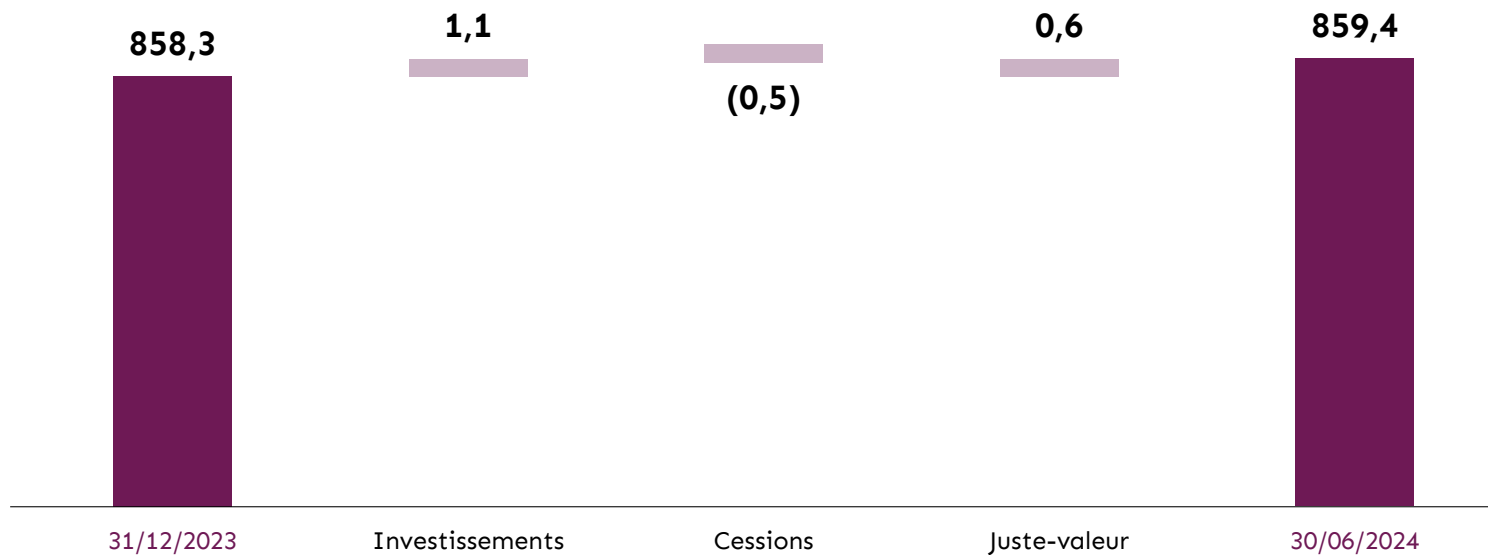
Évolution des loyers bruts



Évolution du patrimoine

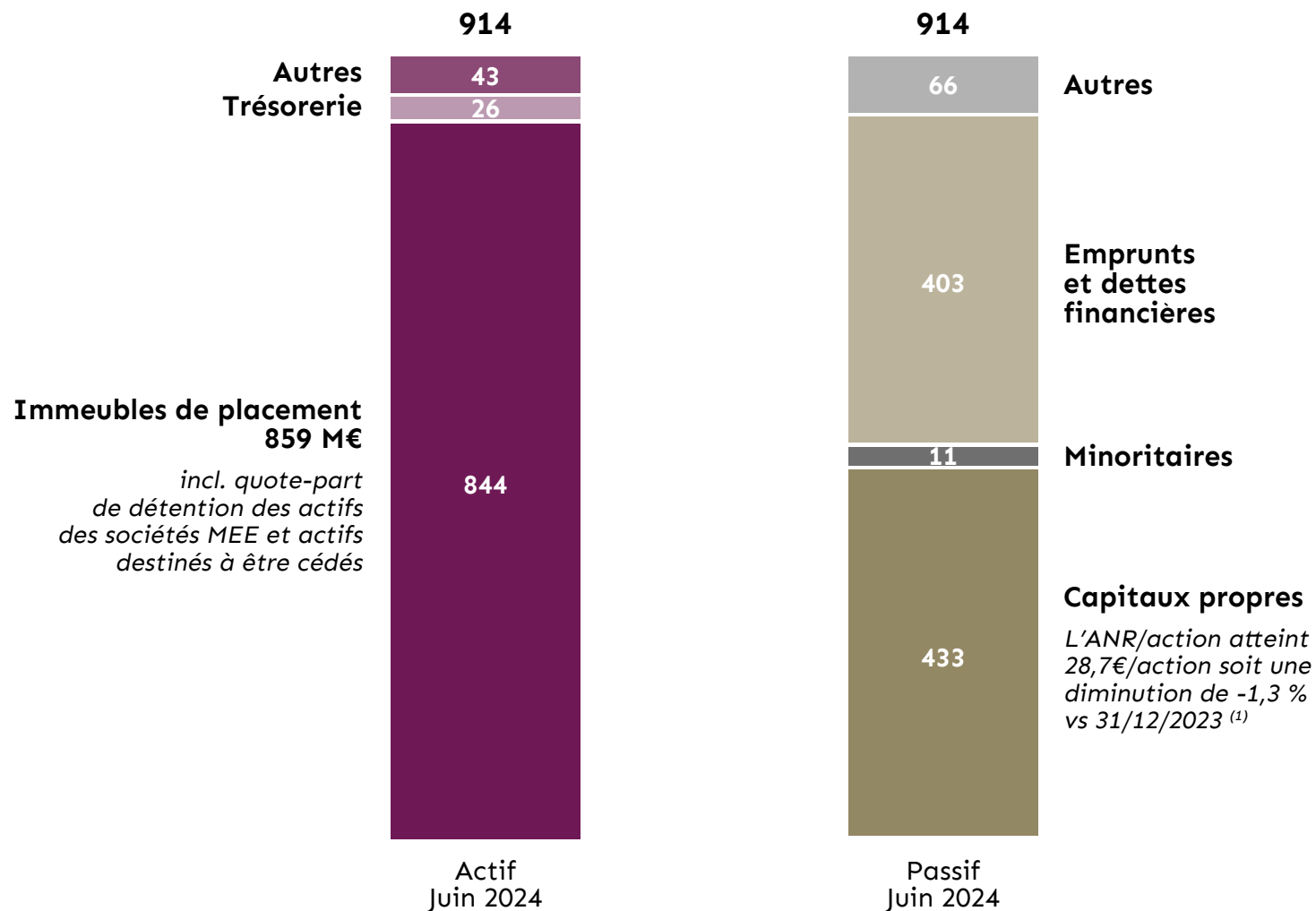
> IMMEUBLES DE PLACEMENT⁽¹⁾

En M€



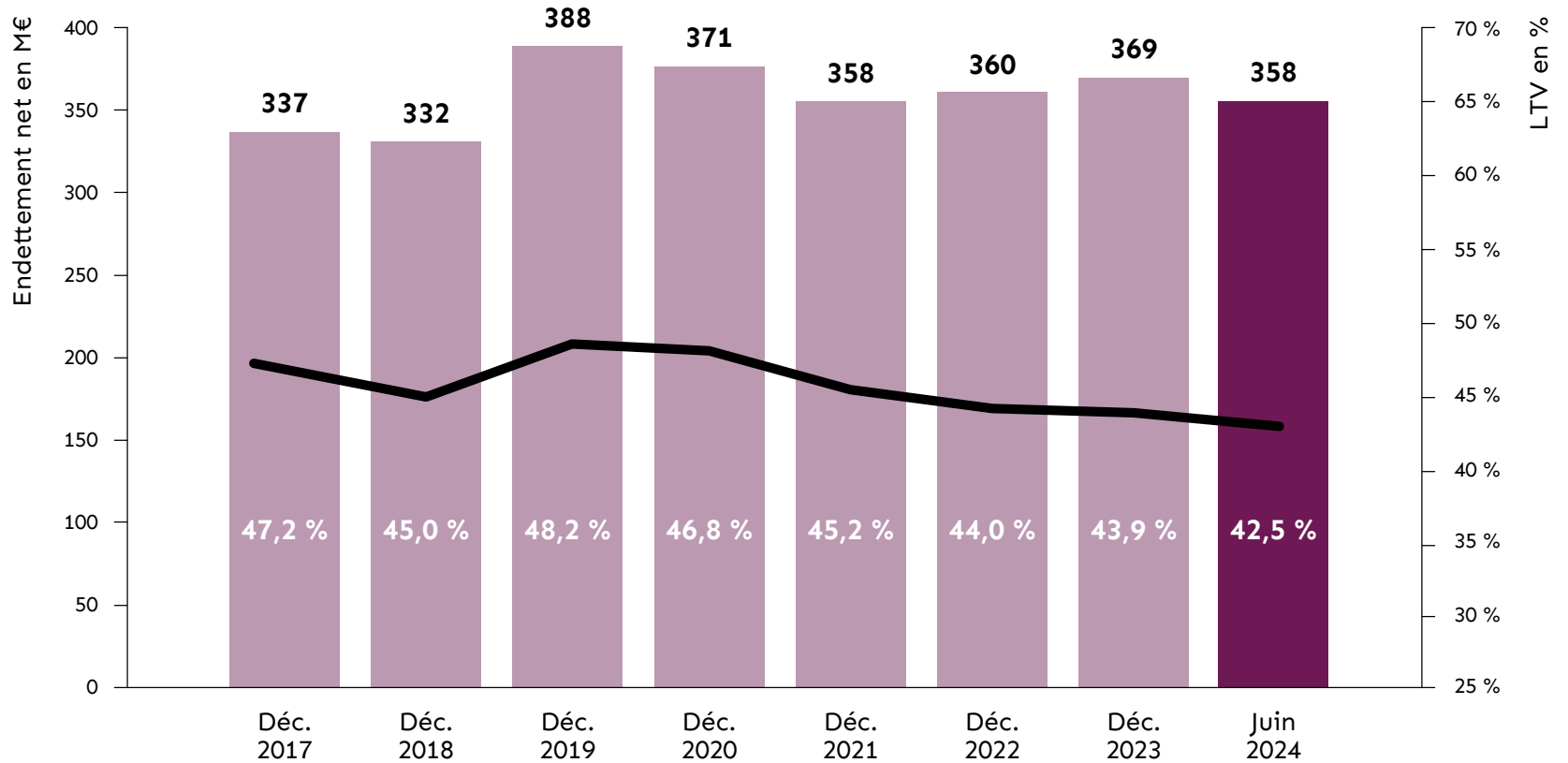
⁽¹⁾ Valorisation des immeubles hors droits

Structure financière robuste

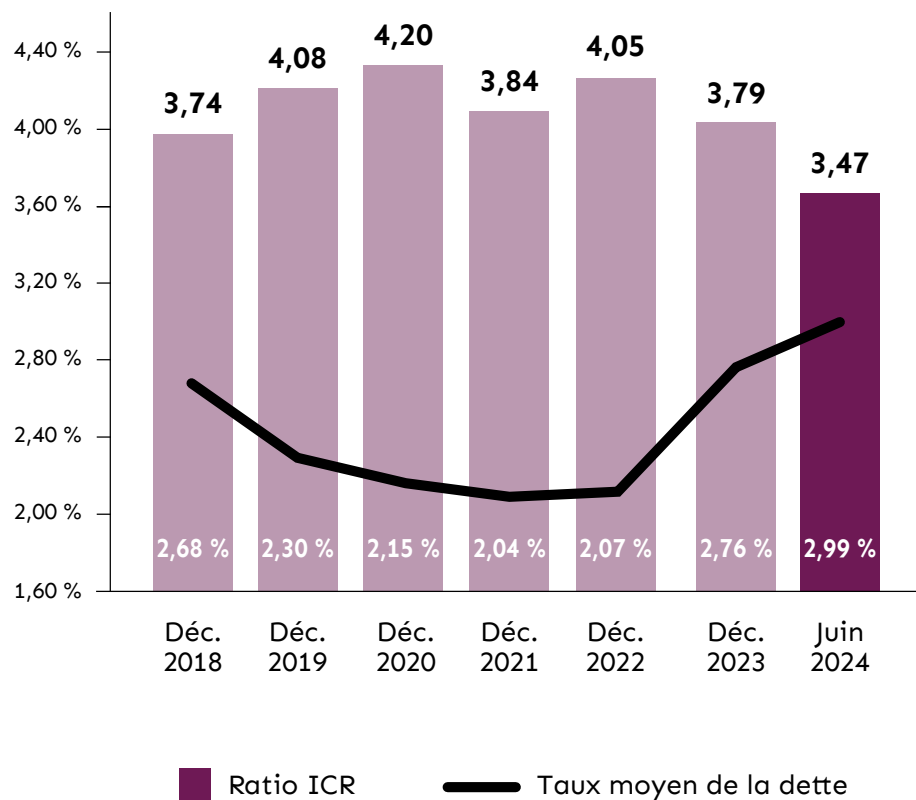


⁽¹⁾ Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 454 M€ (soit 30,1 €/action), en augmentation de +3,4 % par rapport au 31/12/2023.

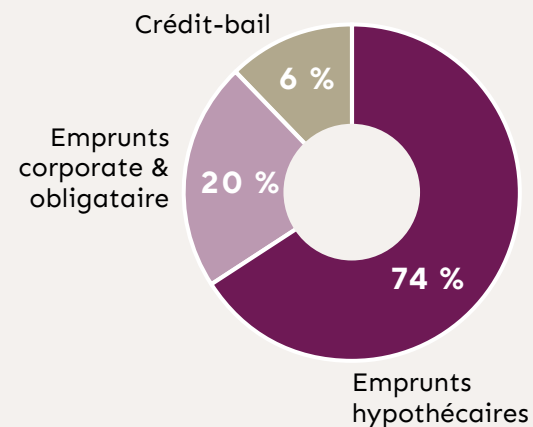
Baisse du ratio LTV




Durcissement des conditions de financement



Structure de la dette au 30/06/2024



 **76 %**
Couverture de la dette

 **4,1 ans**
Maturité moyenne de la dette

Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,
une SIIC de rendement



P&C leader du retail park en France

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2024

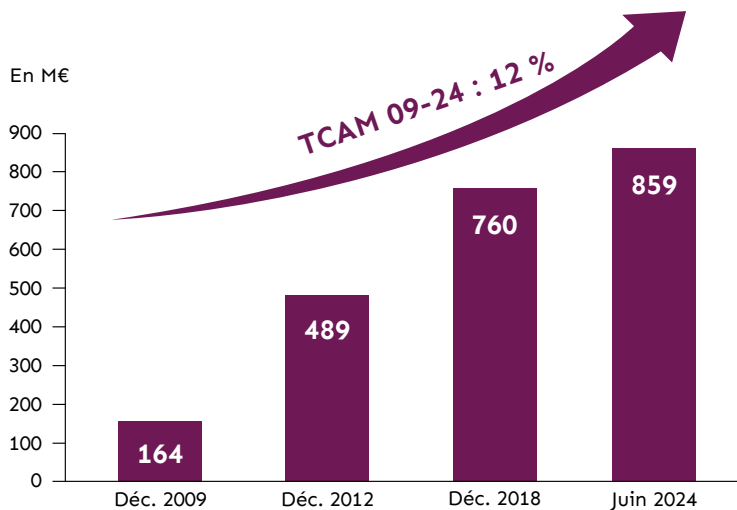
 **75**
actifs

 **528 000**
m² de surfaces
commerciales

 **859**
millions d'euros
de patrimoine ⁽¹⁾

 **6**
directions
régionales

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



69
retail parks

5
galeries commerciales

1
bâtiment
tertiaire



⁽¹⁾ Valorisation des immeubles hors droits

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

7 projets ayant obtenu/ faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire et représentant ~30 000 m², un investissement de 55 M€ à un rendement moyen > 8 %

+ 30 projets complémentaires déjà identifiés, une dizaine ayant un objectif de dépôt de permis de construire à horizon un an (représentant +25 000 m²)



Accompagner la transition énergétique

Déploiement de bornes de recharge électrique

Mise en place de mesures de réduction des consommations d'énergie et de rénovation sélective d'actifs

Déploiement de panneaux photovoltaïques (+ 30 projets déjà en cours d'étude / en attente d'un dépôt de PC)

SEPRIC, entité de promotion valorisant le patrimoine de P&C avec une attention portée au développement durable

Objectif de certification des projets valorisant l'attention prêtée au développement durable par P&C



EXEMPLE DE SALAISE-SUR-SANNE



Salaise-sur-Sanne (38)

- **6 000 m²** de surface de terrain dont **2 200 m²** d'ombrières photovoltaïques et **2 000 m²** de surface végétalisée
- Permis de construire obtenu le 23 mai 2024
- Labellisation « Biodiversity Life » en cours
- Livraison prévue novembre 2024

Bornes de recharge

S'engager pour promouvoir la mobilité verte

➤ DÉPLOIEMENT DE BORNES AVEC 3 OPÉRATEURS




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


➤ CADENCEMENT DU DÉPLOIEMENT

Vision cumulée

- **2024 : 23 parkings**
(soit 24 %)
- **2025 : 68 parkings**
(soit 70 %)
- **2026-2027 : 96 parkings**
(soit 100 %)

 96
Parkings

 ~400
Bornes déployées

 22-300 kWh
Mix de puissance de charge pour
correspondre aux différents usages des
clients visiteurs (en moyenne 140 kWh
soit des bornes de haute puissance)

 0,7 M€
Loyer cible attendu

 2027
Horizon de déploiement

Bornes de recharge

7 sites déjà déployés, + 200 points de charge à fin 2024

7 SITES DÉJÀ DÉPLOYÉS

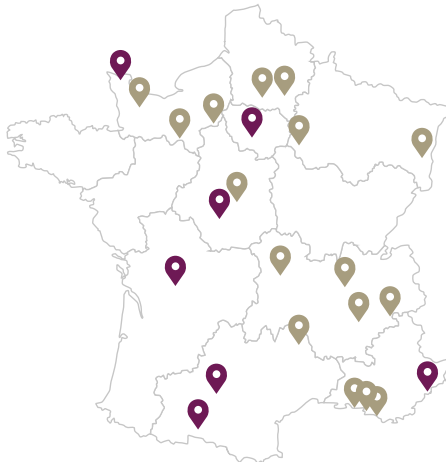
21 bornes - 42 points de charge

Puissance moyenne : 125 kWh
+ 300 recharges effectuées au cours des 90 derniers jours

16 SITES EN COURS DE DÉPLOIEMENT

81 bornes - 162 points de charge

Puissance moyenne : 150-200 kWh



EXEMPLES DE SITES DÉPLOYÉS



**Zac des Perrières
Vineuil (41)**

- 2 bornes
- 4 points de charge (1 place PMR)
- 150 kWh
- 121 recharges ces 90 derniers jours



Saint-Gaudens (31)

- 4 bornes
- 8 points de charge (1 place PMR)
- 22-150 kWh
- 73 recharges ces 90 derniers jours

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 post augmentation de capital du CACF

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 %	4,5 %	3,5 %	16,0 %

ACTIONNARIAT

23,6 %	24,0 %	12,0 %	9,6 %	5,2 %	3,4 %	4,5 %	2,1 %	15,6 %
--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

DROITS DE VOTE

Merci !

Patrimoine & Commerce

45 avenue Georges Mandel, 75116 Paris

33 (0)1 46 99 47 79 / contact@patrimoine-commerce.com



**PATRIMOINE
& COMMERCE**