



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

Résultats semestriels 2024

24 JUILLET 2024



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

# Chiffres clés du premier semestre 2024



528 000

m<sup>2</sup> de surfaces



26,2

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



859

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



28,7

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



42,5 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,3 %

de taux de  
capitalisation <sup>(5)</sup>

<sup>(1)</sup> Loyers bruts S1 2024

<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

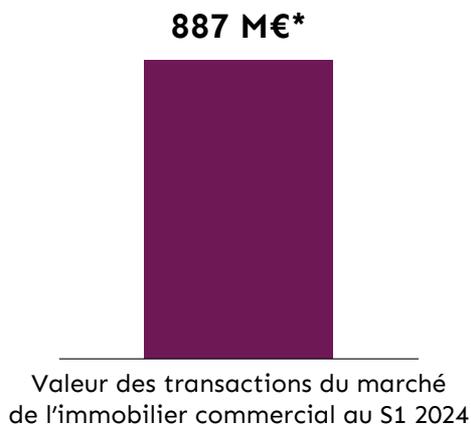
<sup>(5)</sup> Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

# Dynamique de marché



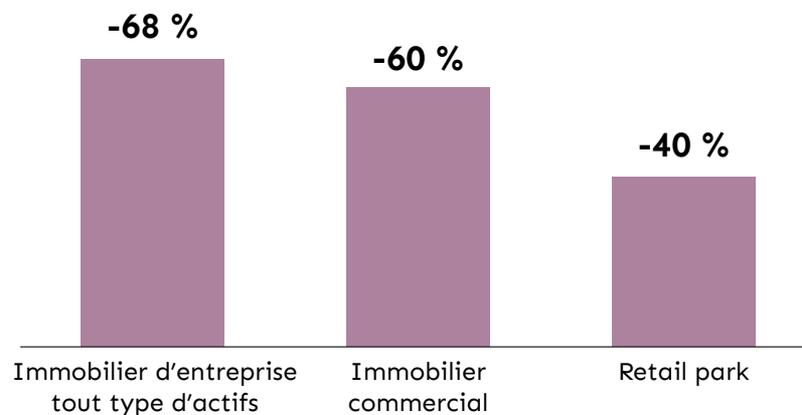
# Le retail park moins touché dans un marché de l'investissement en immobilier commercial attentiste

## 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



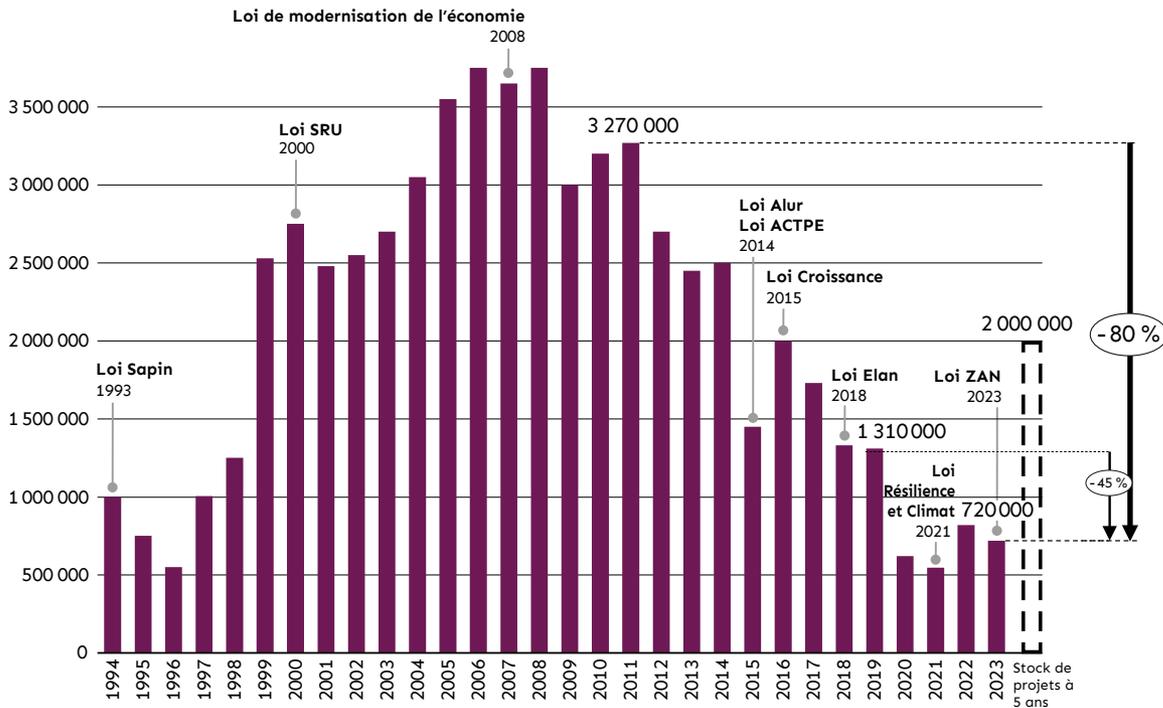
## DES STRATÉGIES CRÉANT UNE FAIBLE LIQUIDITÉ DU MARCHÉ

- 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, M<sup>2</sup>



-50 %

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

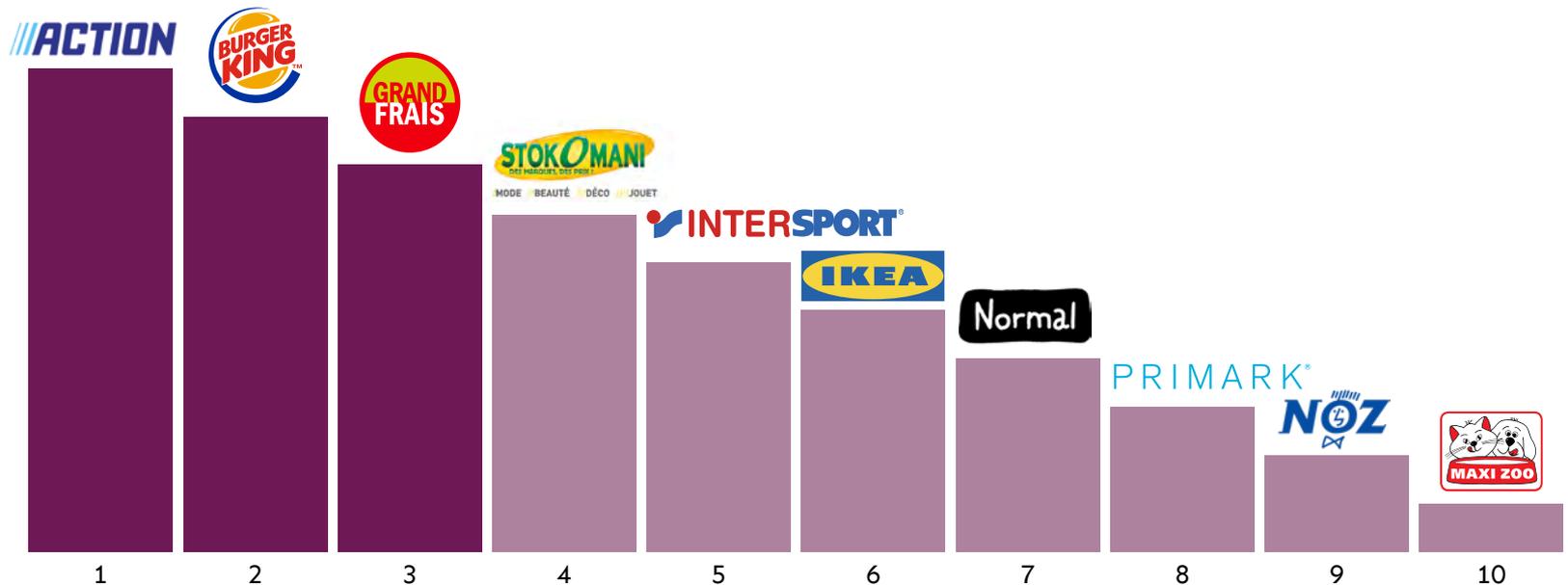
-45 %

Baisse de la taille moyenne des projets vs. pré-covid i.e., 5 200 m<sup>2</sup> en 2023 vs. 9 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) aux grands projets (< 10 000 m<sup>2</sup>) ;
- 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

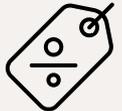


Sport



**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 m<sup>2</sup>)



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

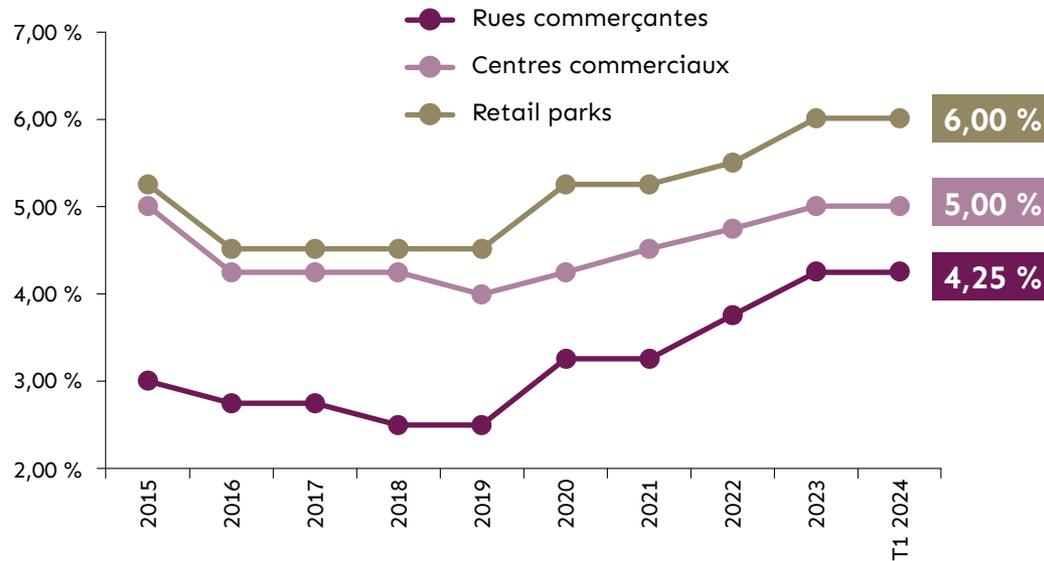


**ange**

- 250 magasins à fin 2023
- + 40 ouvertures prévues en 2024
- 1<sup>er</sup> 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



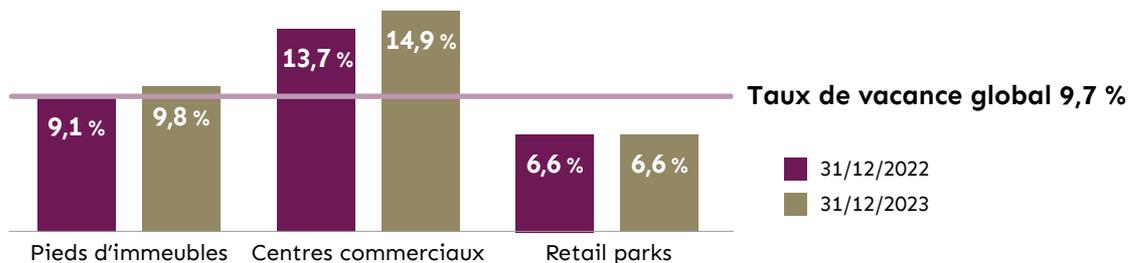
### Enseigne

- Attractivité des loyers (110 €/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)

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



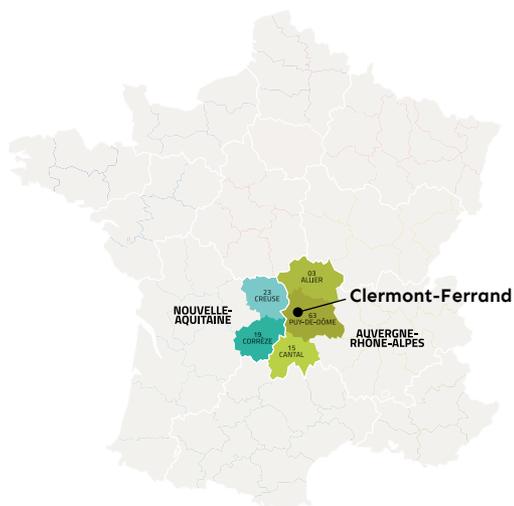
# Faits marquants de Patrimoine & Commerce



# 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<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

5,44 %

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



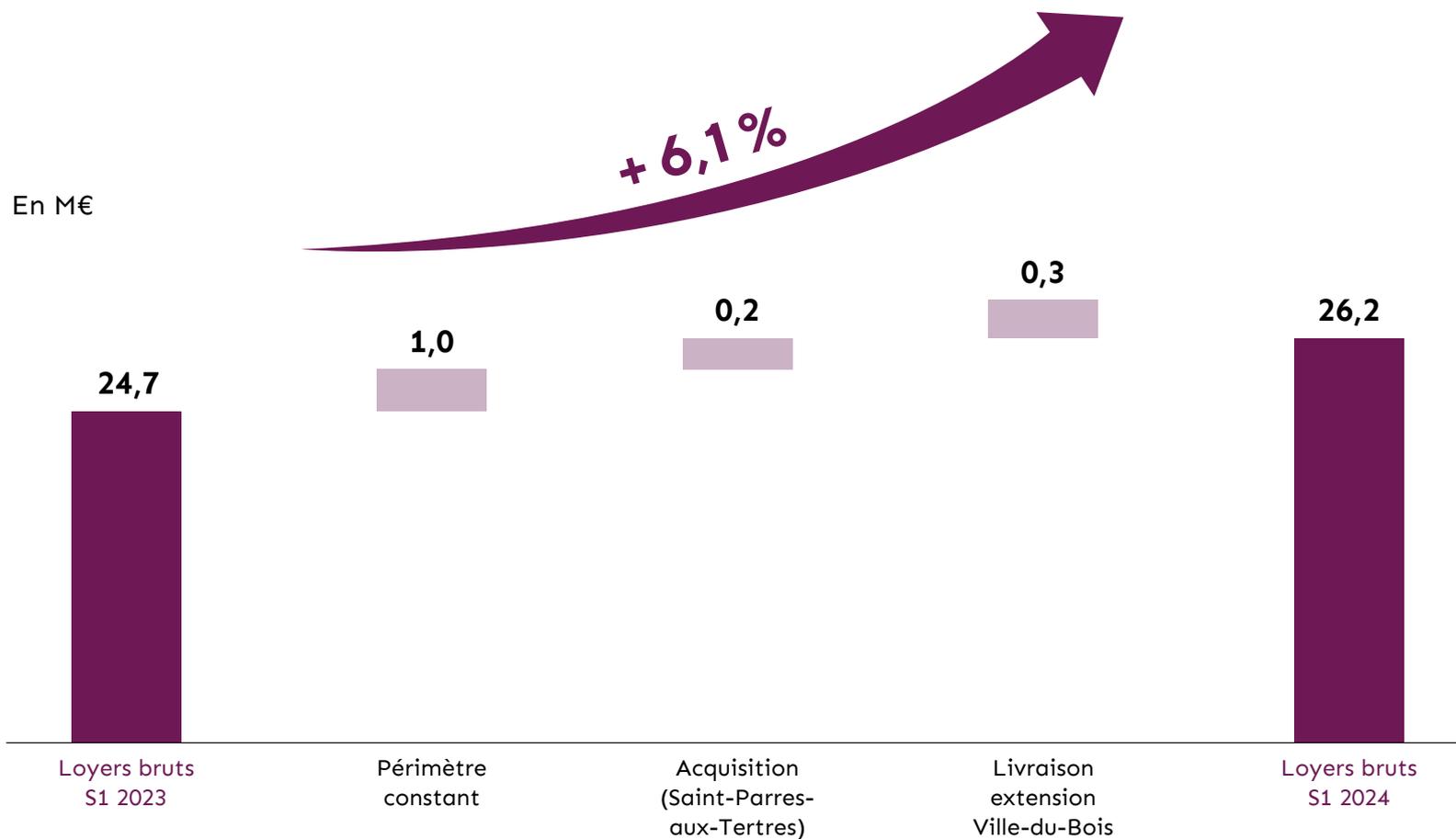
# Éléments financiers



# 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 %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>21,2</b>	<b>20,3</b>	<b>+4,4 %</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,9)	(5,4)	+10,7 %
Impôts courants	(0,0)	(0,1)	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>15,2</b>	<b>14,8</b>	<b>+2,4 %</b>
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)	
<b>Résultat net</b>	<b>14,4</b>	<b>12,1</b>	<b>+18,8 %</b>
Intérêts minoritaires	0,5	0,7	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>14,9</b>	<b>12,8</b>	<b>+16,2 %</b>

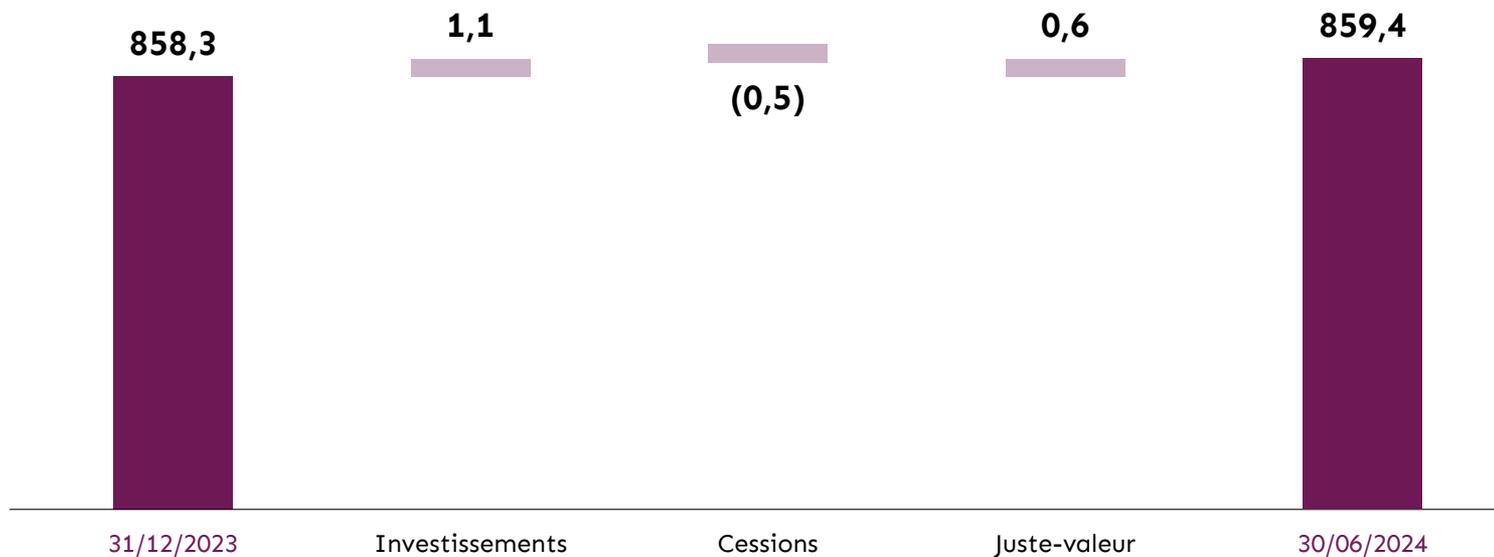
# Évolution des loyers bruts



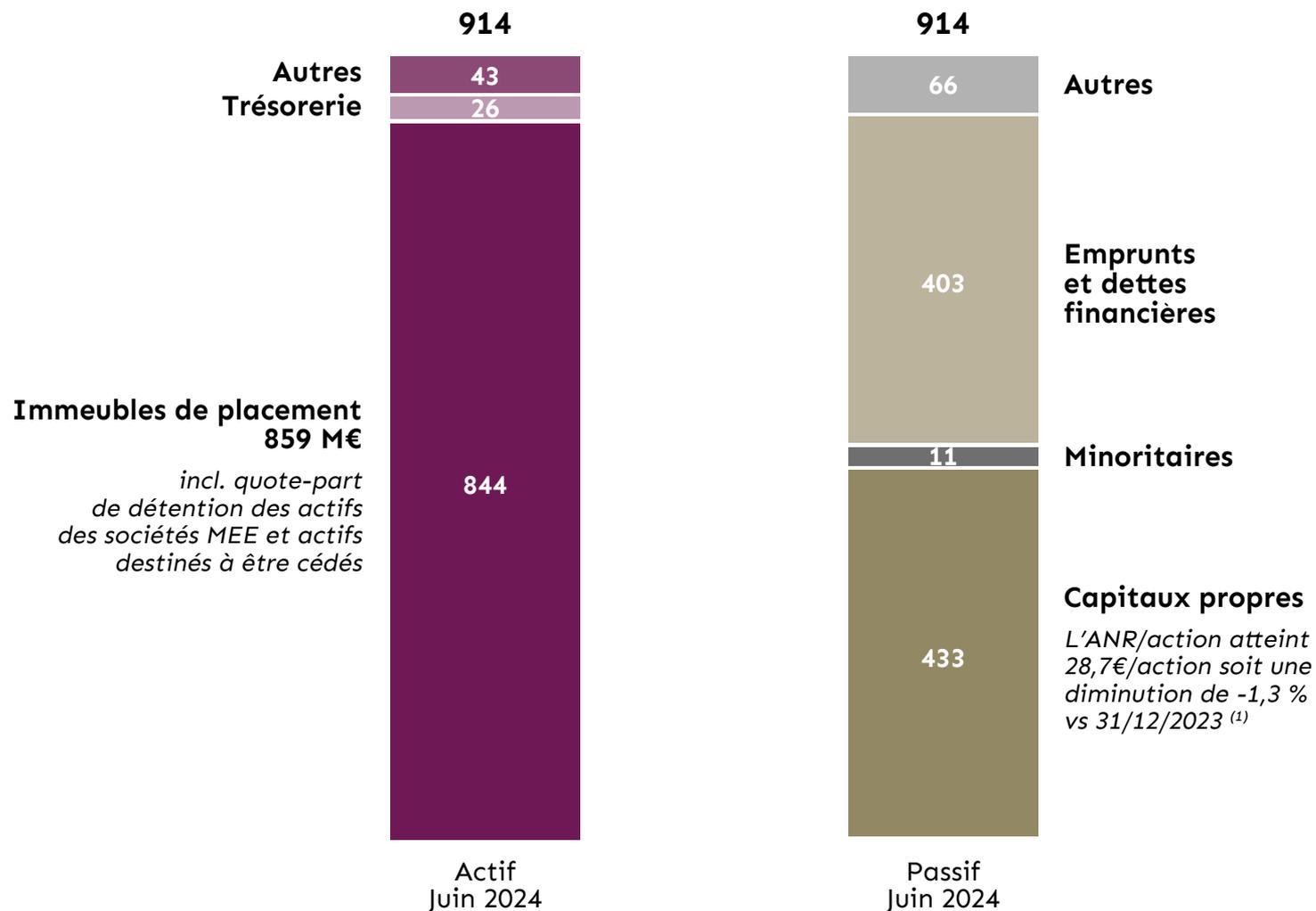
# Évolution du patrimoine

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

En M€

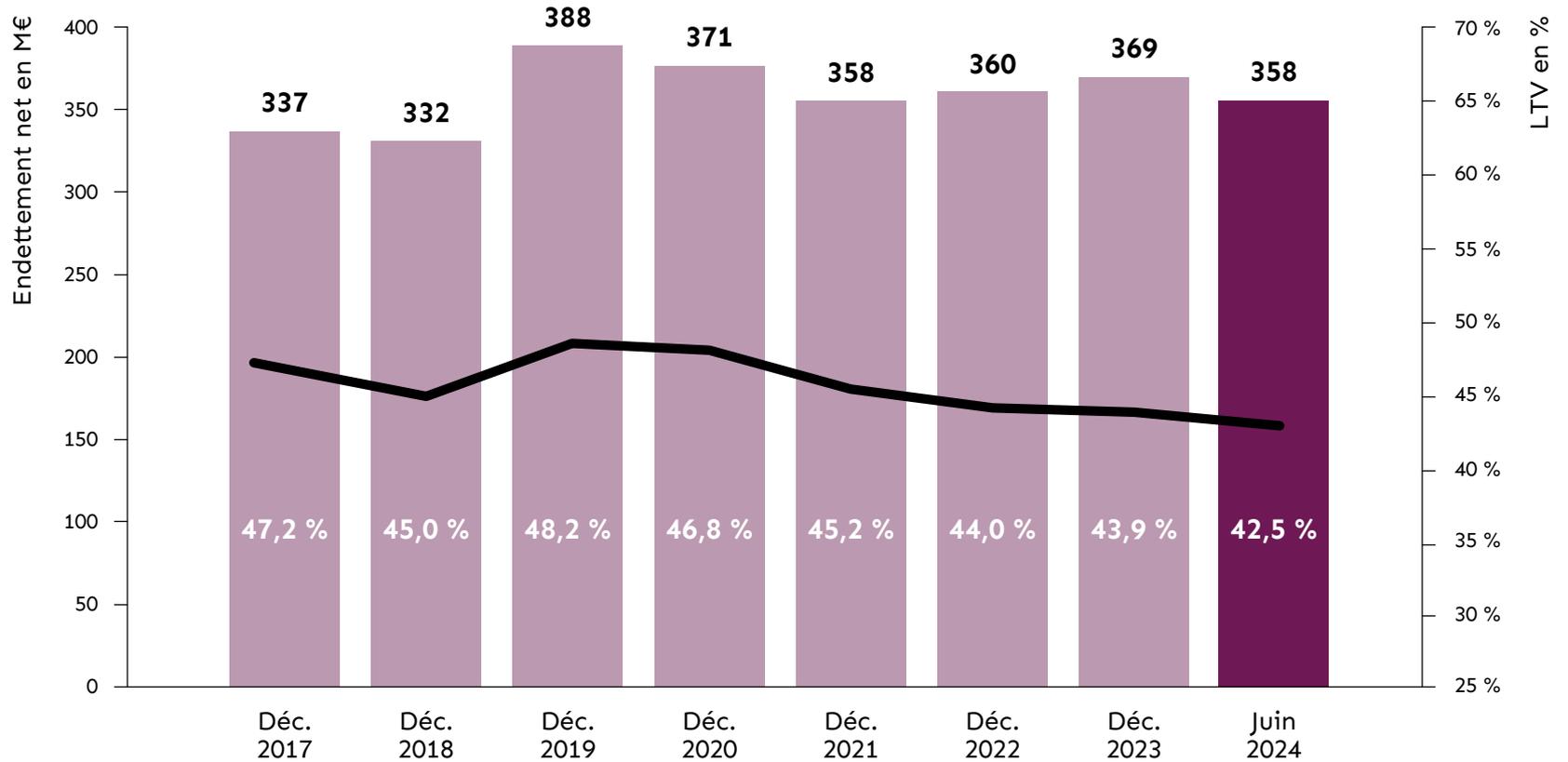


# Structure financière robuste

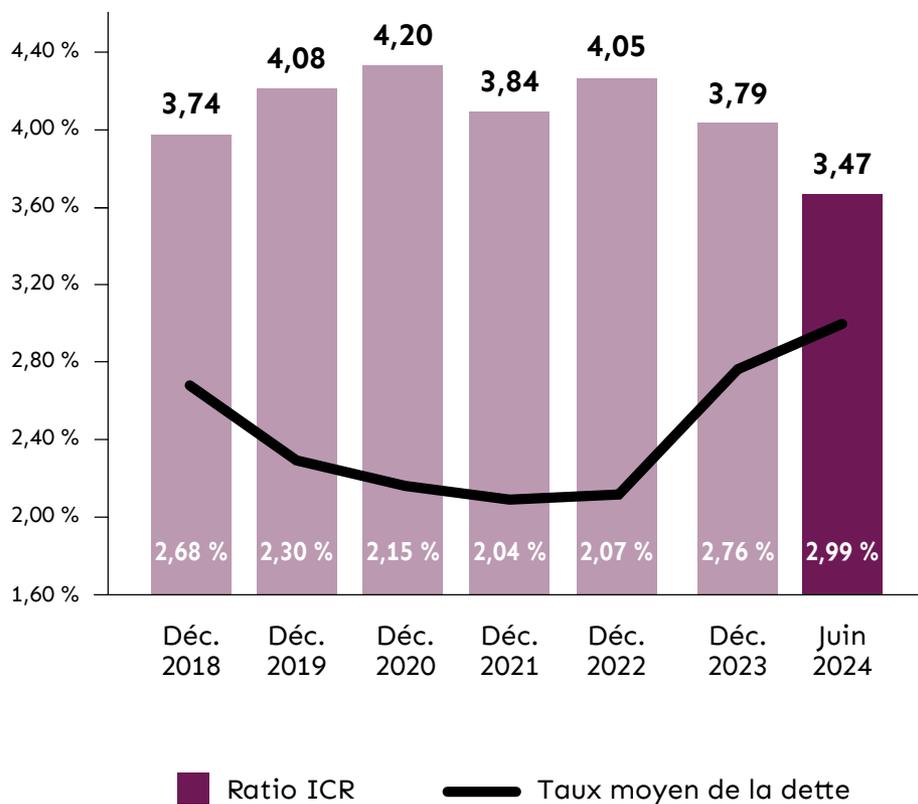


<sup>(1)</sup> Retraité de la distribution de dividende, l'ANR se serait établi à 454 M€ (soit 30,1 €/action), en augmentation de +3,4 % par rapport au 31/12/2023.

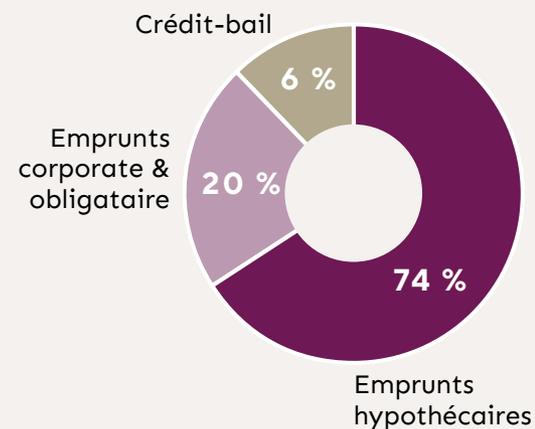
# Baisse du ratio LTV



# 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

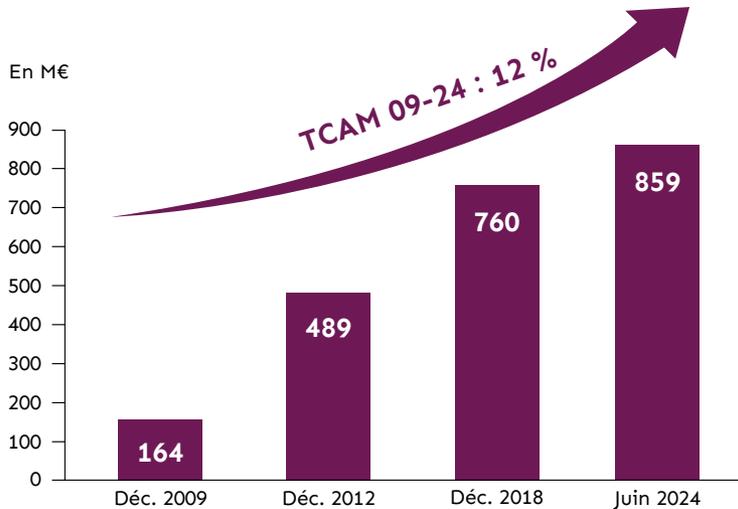
 **75**  
actifs

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

 **859**  
millions d'euros  
de patrimoine <sup>(1)</sup>

 **6**  
directions  
régionales

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



**69**  
retail parks

**5**  
galeries commerciales

**1**  
bâtiment  
tertiaire



<sup>(1)</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)



## 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 m<sup>2</sup>** de surface de terrain dont **2 200 m<sup>2</sup>** d'ombrières photovoltaïques et **2 000 m<sup>2</sup>** 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](mailto:contact@patrimoine-commerce.com)



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**