



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

Résultats semestriels 2021

24 SEPTEMBRE 2021



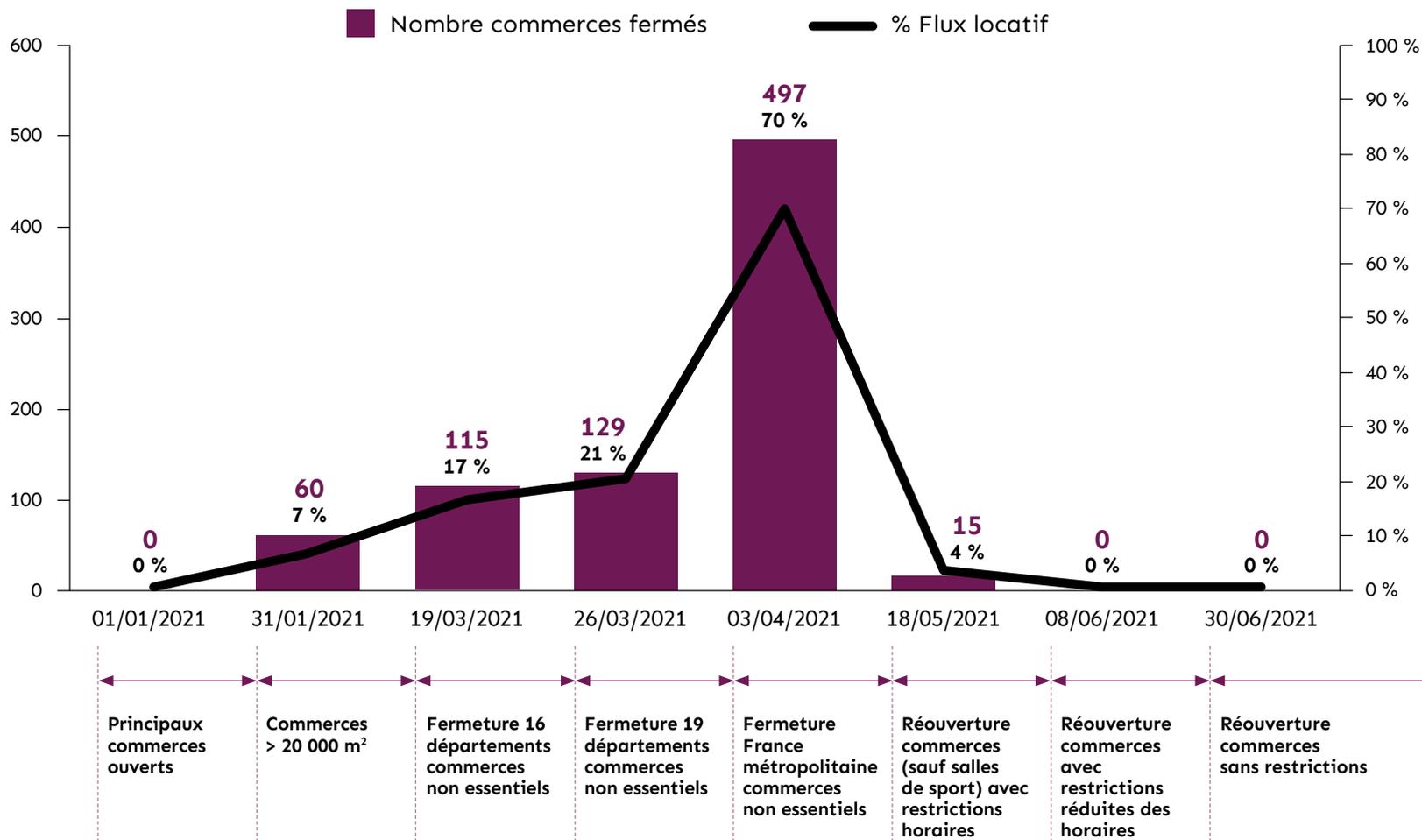
**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

# Une crise sans précédent



# Impact des fermetures administratives S1 2021



# Chronologie de la crise sanitaire en France

## CONTEXTE SANITAIRE

● **16 janvier** : Généralisation du couvre-feu à 18h.

● **03 avril** : Début du 3<sup>e</sup> confinement.

● **15 avril** : Le seuil des 100 000 morts est franchi.

● **16 avril** : Ouverture de la vaccination aux plus de 60 ans.

● **15 mai** : Ouverture de la vaccination aux 50-60 ans.

● **31 mai** : Ouverture de la vaccination à tous les adultes.

2021

JANVIER

AVRIL

MAI

## ÉVÈNEMENTS RELATIFS AUX COMMERCE

● **20 janvier** : Début des soldes d'hiver  
Prolongation de 2 semaines soit jusqu'au 2 mars 2021 en raison du couvre-feu.

● **03 avril** : Les commerces non essentiels ferment.

● **19 mai** : Réouverture des commerces non essentiels tout en respectant une jauge de 8 m<sup>2</sup>/client et ouverture des terrasses des restaurants.

# Chronologie de la crise sanitaire en France

## CONTEXTE SANITAIRE

- **15 juin** : Ouverture de la vaccination aux 12-17 ans.
- **9 juillet** : Le variant « Delta » devient majoritaire en France.

- **30 août** : Obligation du passe sanitaire pour les salariés travaillant dans un établissement recevant du public.
- **31 août** : 72 % de la population française a reçu au moins une dose de vaccin.

2021

JUIN

JUILLET

AOÛT

## ÉVÈNEMENTS RELATIFS AUX COMMERCES

- **09 juin** : Réouverture des cafés et restaurants. La jauge dans les commerces est abaissée à 4 m<sup>2</sup>/client.
- **30 juin** : Passe sanitaire obligatoire pour les événements regroupant plus de 1 000 personnes / Début des soldes d'été / Les limites de jauge dans les magasins sont levées.

- **09 juillet** : Réouverture des discothèques.

- **09 août** : Passe sanitaire obligatoire dans les lieux accueillant plus de 50 personnes et selon le taux d'incidence (restaurants, centres commerciaux > 20 000 m<sup>2</sup>, etc).
- **24 août** : le tribunal administratif de Versailles suspend un arrêté du préfet des Yvelines rendant obligatoire le passe sanitaire dans les centres commerciaux, au motif qu'il empêche l'accès aux biens de première nécessité.

# Point marché

## ➤ PERSPECTIVES DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE : UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ

### IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

- Accélérateur des tendances
- Nouveaux nerfs de la guerre du retail : points de livraison, drive, surface de stockage, logistique du dernier km, click and collect
- Dégradation des relations bailleurs / preneurs en centres commerciaux
- Apparitions de segments résilients

### RETAIL PARK : UN MODÈLE PLÉBISCITÉ

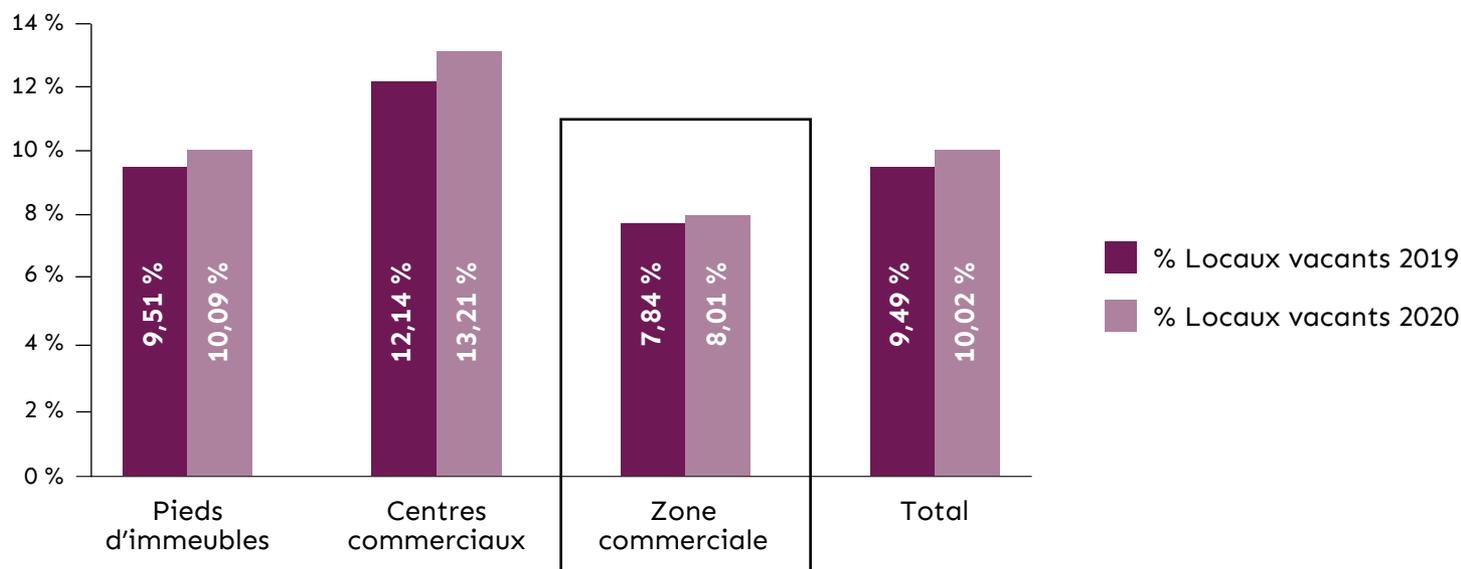
- Modèle encore plus attrayant aux yeux des enseignes
- Modèle encore plus recherché par les consommateurs
- Un produit porteur car ces lieux marchands de périphérie constituent un modèle d'avenir
- Segment low-cost privilégié par les consommateurs

### DES OPPORTUNITÉS À SAISIR

- Repenser la relation bailleur / preneur avec des partenariats
- Revaloriser les espaces peu exploités
- Renforcer les enseignes de premières nécessité
- Maintenir le lien avec les consommateurs pour les fidéliser

# Périphérie versus centres commerciaux et centres-villes

## ➤ LA PÉRIPHÉRIE, UN « MODÈLE ANTI-CRISE »



Source : CODATA 2021

**La périphérie affiche les taux de vacance les plus bas et n'a quasiment pas été impacté par la crise.**

# Le retail park : un modèle résilient

## UNE RÉPONSE À LA DEMANDE DES CONSOUMATEURS

Des surfaces  
à taille humaine

5 000 -  
15 000 m<sup>2</sup>

Un parcours client  
en plein air,  
particulièrement  
adapté à la situation

## UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF POUR LES ENSEIGNES

Des charges  
immobilières limitées

10 €/m<sup>2</sup>

Des loyers  
adaptés

110 €/m<sup>2</sup>

## UN MODÈLE ÉCONOMIQUE ATTRACTIF POUR L'INVESTISSEUR

P&C : un rendement  
particulièrement attractif

7,2 %

Faible niveau  
de Capex

# Faits marquants



# Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2021



497 000

m<sup>2</sup> de surfaces



21,7

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



818

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



25,7

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



46,2 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,2 %

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

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

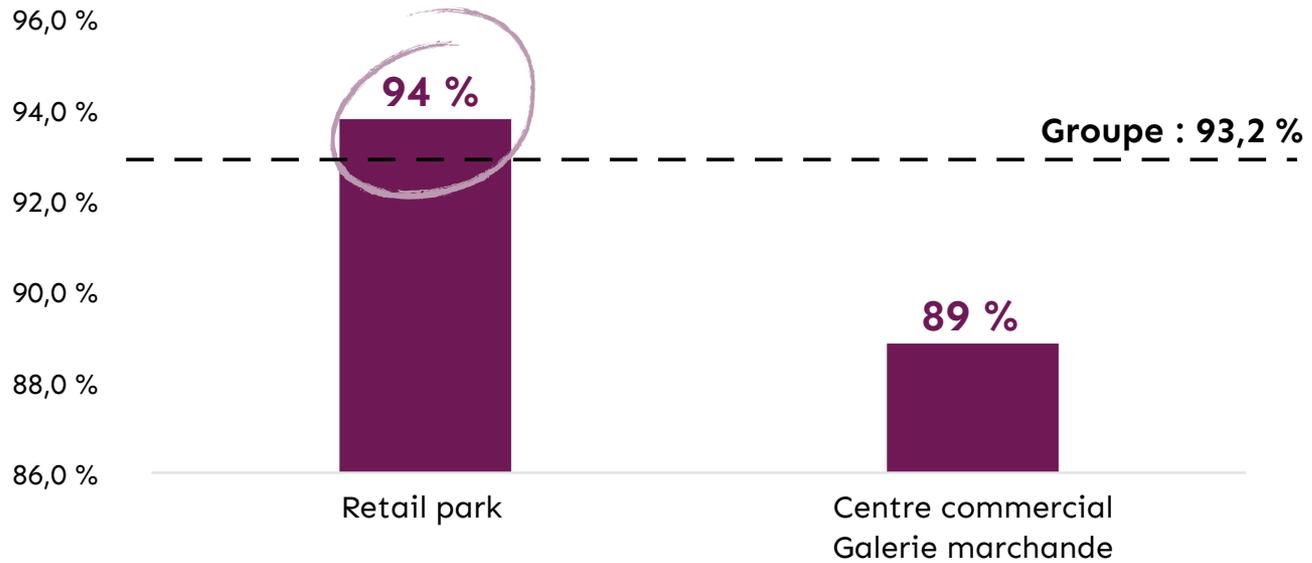
<sup>(2)</sup> Hors droits (incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote part de détention et actifs destinés à être cédés)

<sup>(3)</sup> Triple net / action

<sup>(4)</sup> Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

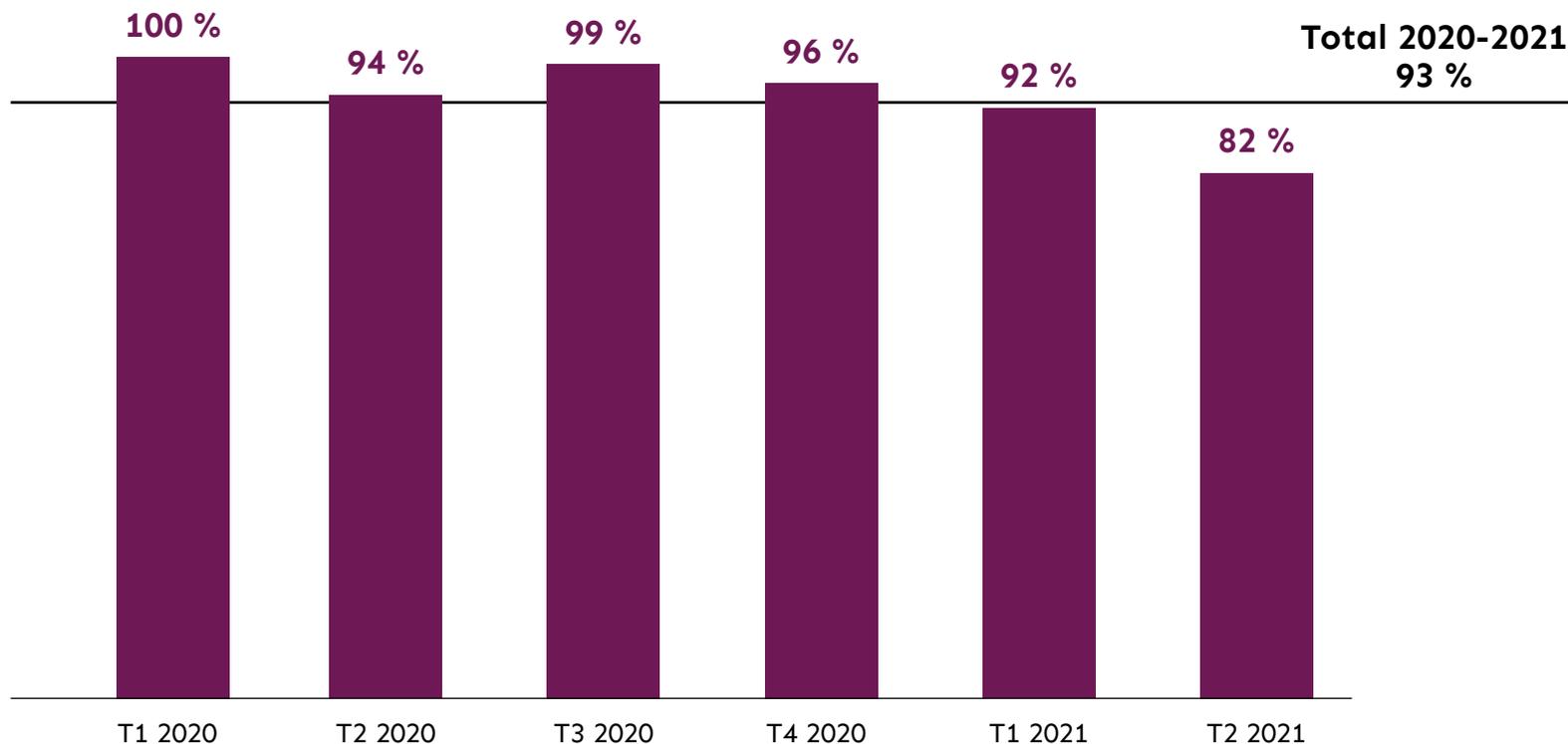
<sup>(5)</sup> Loyers annualisés + ERV des surfaces vacantes / valeur hors droits des actifs

# Un taux d'occupation stable d'année en année



# Zoom sur le taux de recouvrement

## > TAUX DE RECOUVREMENT DE 2020-2021 PAR TRIMESTRE



Note 1 : taux de recouvrement sur le quittancement (après franchises Covid-19 fermetures 2020)

Note 2 : le T2 2021 a été fortement impacté par les fermetures des commerces. Dans l'attente des directives du Gouvernement sur les éventuelles mesures d'accompagnement sur cette période, les négociations avec certains locataires ont été gelées.



# Des relations pérennes avec les enseignes nationales



Plus de 30

deals « globaux » avec les enseignes sur les deux confinements

# Une activité locative soutenue

> DEPUIS LE 01/07/2020



59

baux signés



5,4 M€

de loyer brut  
annuel



22

nouveaux baux



37

renouvellements

# Attractivité des enseignes nationales



Le TOP 15 des enseignes représente moins de 35 % des loyers totaux Patrimoine & Commerce répartis de façon équilibrée sur des secteurs d'activité résilients, soit 80 % sur l'équipement de la maison, discount, loisir et alimentation.

## RÉPARTITION DES LOYERS par type de commerces

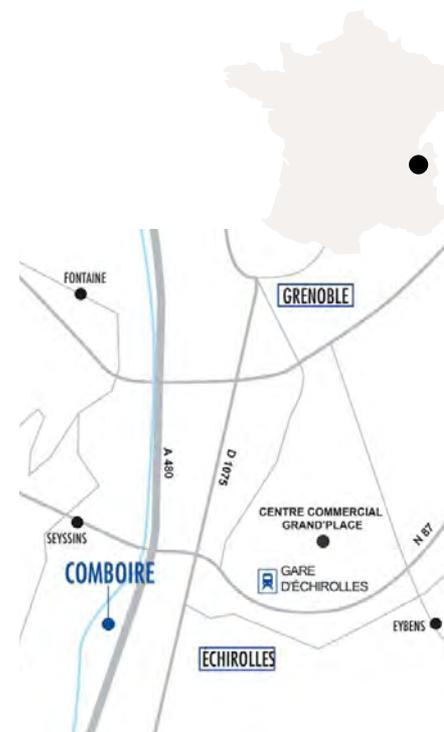


# Echirolles - Comboire

➤ UN INVESTISSEMENT CONTINU SUR UNE ZONE DYNAMIQUE



Présence de Patrimoine et Commerce (11 700 m<sup>2</sup>)



- Présence de P&C sur la zone depuis 2006 à travers 8 enseignes
- **7,9 M€** d'investissement en 2021 pour un rendement brut de **7,6 %**
- Ouverture de For'Fouille en septembre 2021 et ouverture prochaine de Yesss Electrique

# Karana, un projet commercial au cœur de Wittenheim-Kingersheim, 1<sup>er</sup> pôle commercial de l'agglomération



17 000

m<sup>2</sup> de commerces  
(cellules de 300 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>)

1 500

m<sup>2</sup> de restaurants  
(3 unités de restauration assise)

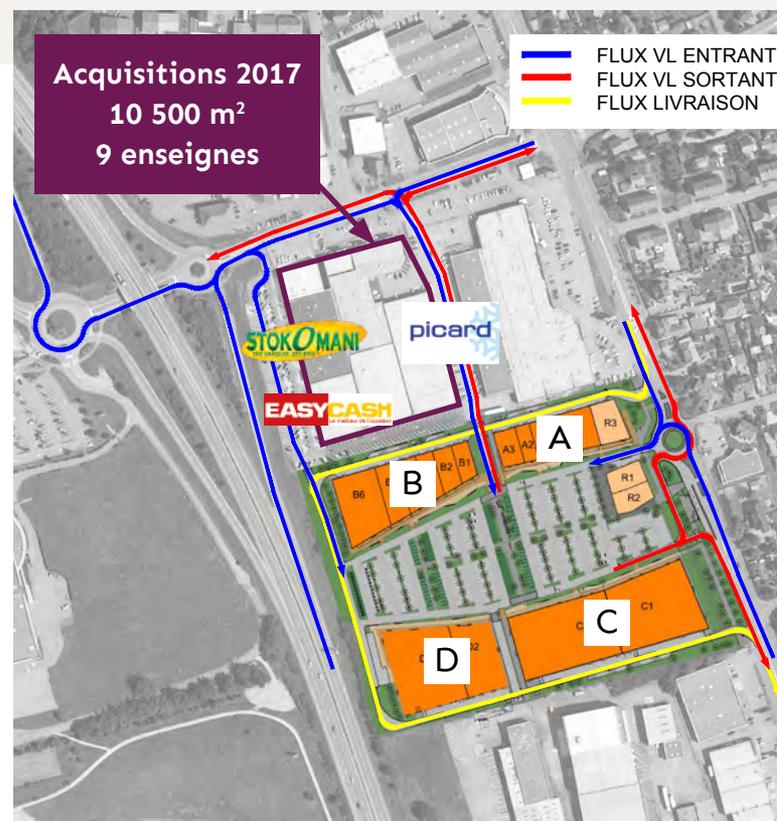
22

magasins

380

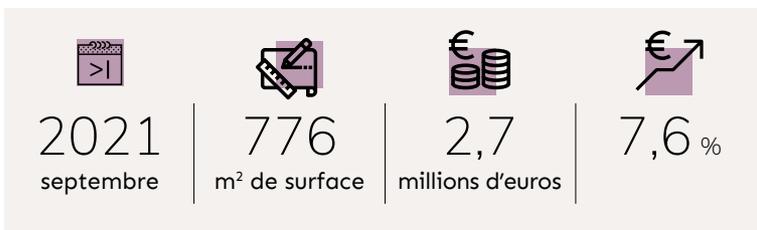
places de parking voitures

- Première zone commerciale de l'agglomération de Mulhouse et une des deux premières d'Alsace avec plus de 150 magasins
- Une zone de chalandise dynamique avec près de 500 000 habitants à moins de 30 minutes
- Une forte identité architecturale
- À date :
  - Bâtiments A et C sont livrés et commercialisés à 100 %
  - Bâtiment B est en cours de livraison et le bâtiment D sera livré en 2022
- Un projet idéalement implanté qui vient renforcer la présence du Groupe sur la zone



# Exemples de projets signés au S1 2021

## ANNEMASSE (74)



- Développement d'un retail park de quatre cellules commerciales à Annemasse
- Trois baux signés avec les enseignes Paul, LDLC et la Macif. La dernière cellule est en cours de signature

## LIMOGES (87)



- Mise en valeur d'un terrain détenu à Limoges (Zone Carrefour Boisseuil) par la construction d'une cellule commerciale louée à Action

# Cessions en ligne avec la stratégie

## CESSION DE 3 ACTIFS NON STRATÉGIQUES

Un actif de bureaux au Creusot (71)

---

Un actif isolé à Pont-de-Beauvoisin (38)

---

Une cellule commerciale isolée à Saint Gaudens (31)

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

# Éléments financiers

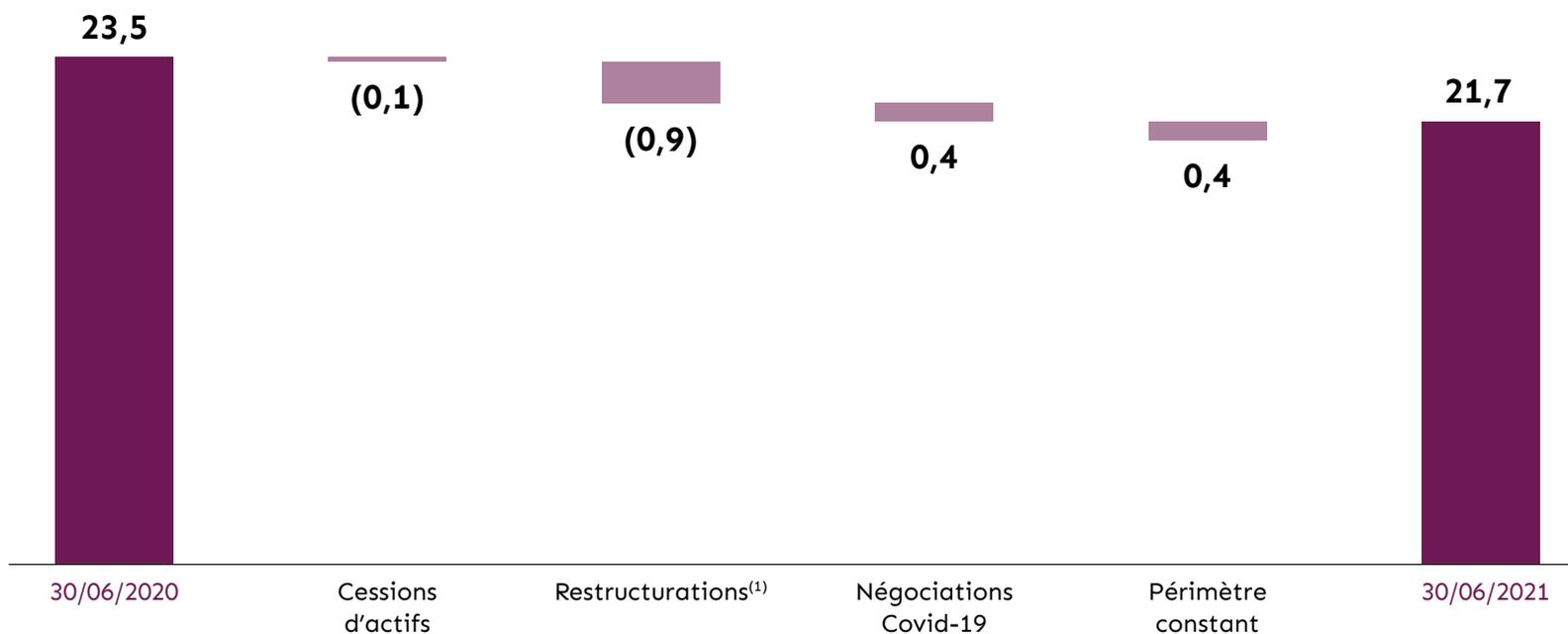


# Compte de résultat simplifié au 30/06/2021

En M€	6 mois 30/06/2021	6 mois 30/06/2020	Variation en %
Loyers bruts	21,7	23,5	(7,8) %
Loyers nets	19,8	22,1	(10,5) %
Frais généraux et autres produits	(2,2)	(1,9)	14,4 %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>17,6</b>	<b>20,2</b>	<b>(12,9) %</b>
Coût de l'endettement financier net	(4,7)	(4,9)	(4,5) %
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>12,9</b>	<b>15,3</b>	<b>(15,6) %</b>
Variation de la JV des immeubles	(0,8)	(6,6)	
Variation de la JV des instruments financiers	0,6	(0,0)	
Titres mis en équivalence	0,3	(0,8)	
Autres produits et charges	0,1	(0,4)	
<b>Résultat net</b>	<b>14,6</b>	<b>7,5</b>	<b>+ 94,4 %</b>
Intérêts minoritaires	(0,2)	(0,8)	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>14,4</b>	<b>6,8</b>	<b>+ 113,3 %</b>

# Évolution des loyers bruts

En M€

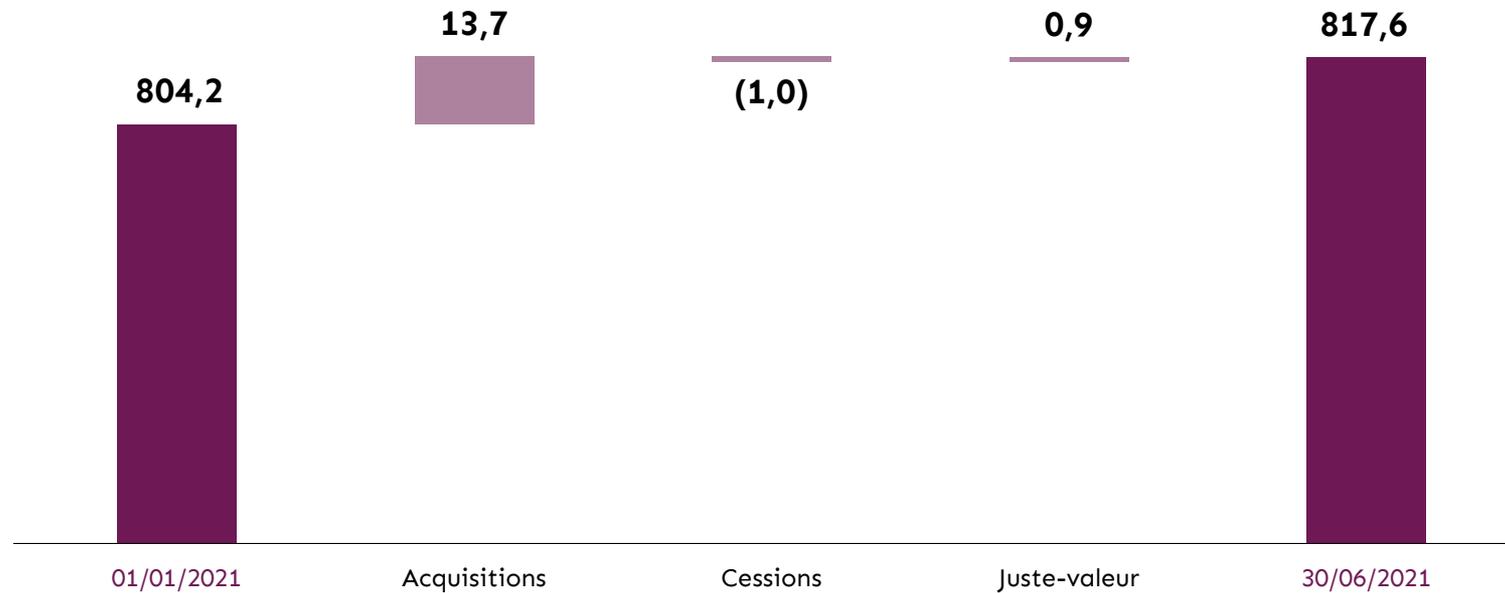


<sup>(1)</sup> Départ d'un locataire en décembre 2020 sur un actif situé en Martinique (-0,8 M€). L'actif est actuellement en cours de redécoupage et 87 % des surfaces futures sont commercialisées. La prise d'effet des loyers est attendue en mai 2022.

# Croissance continue du patrimoine

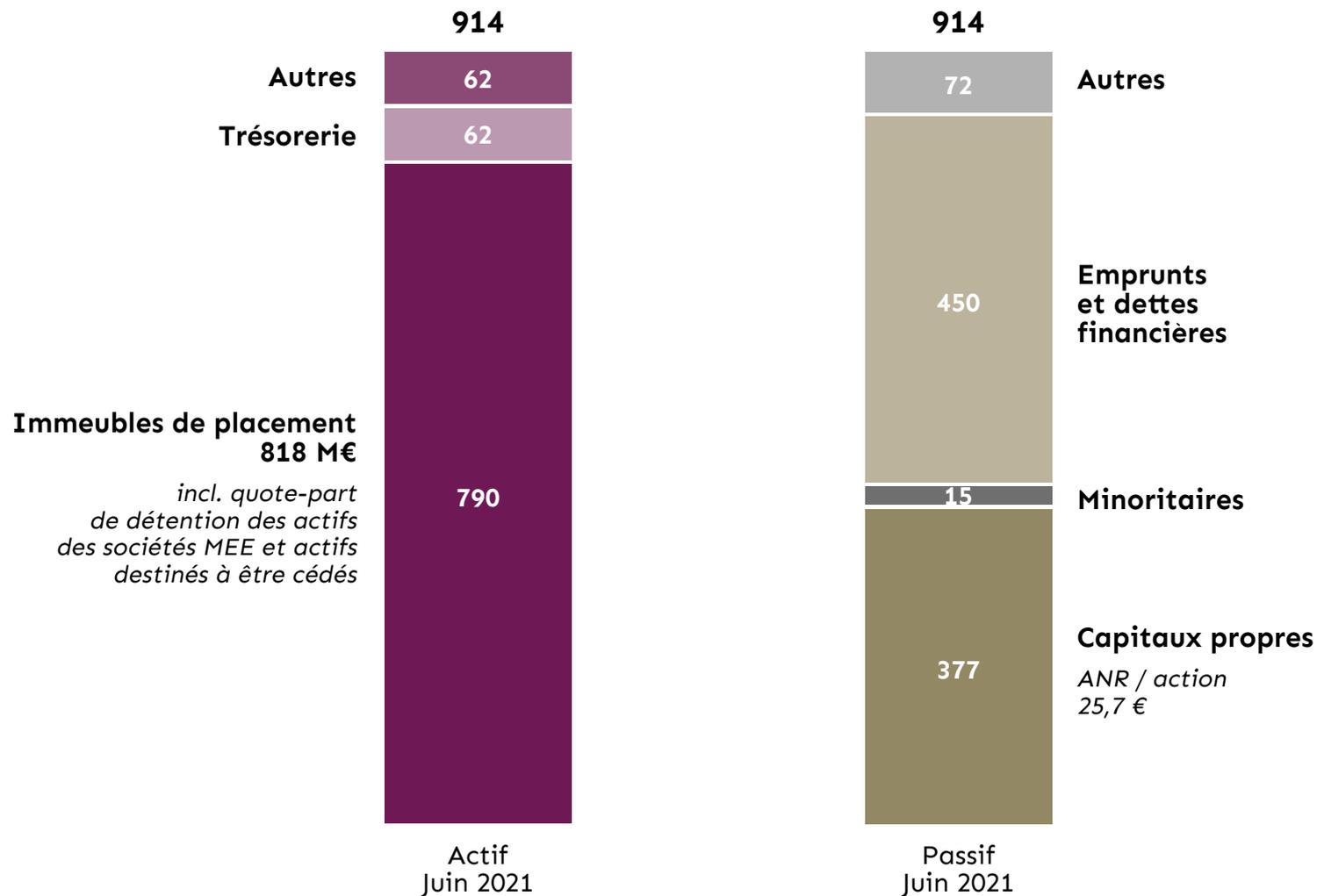
## IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(1)</sup>

En M€

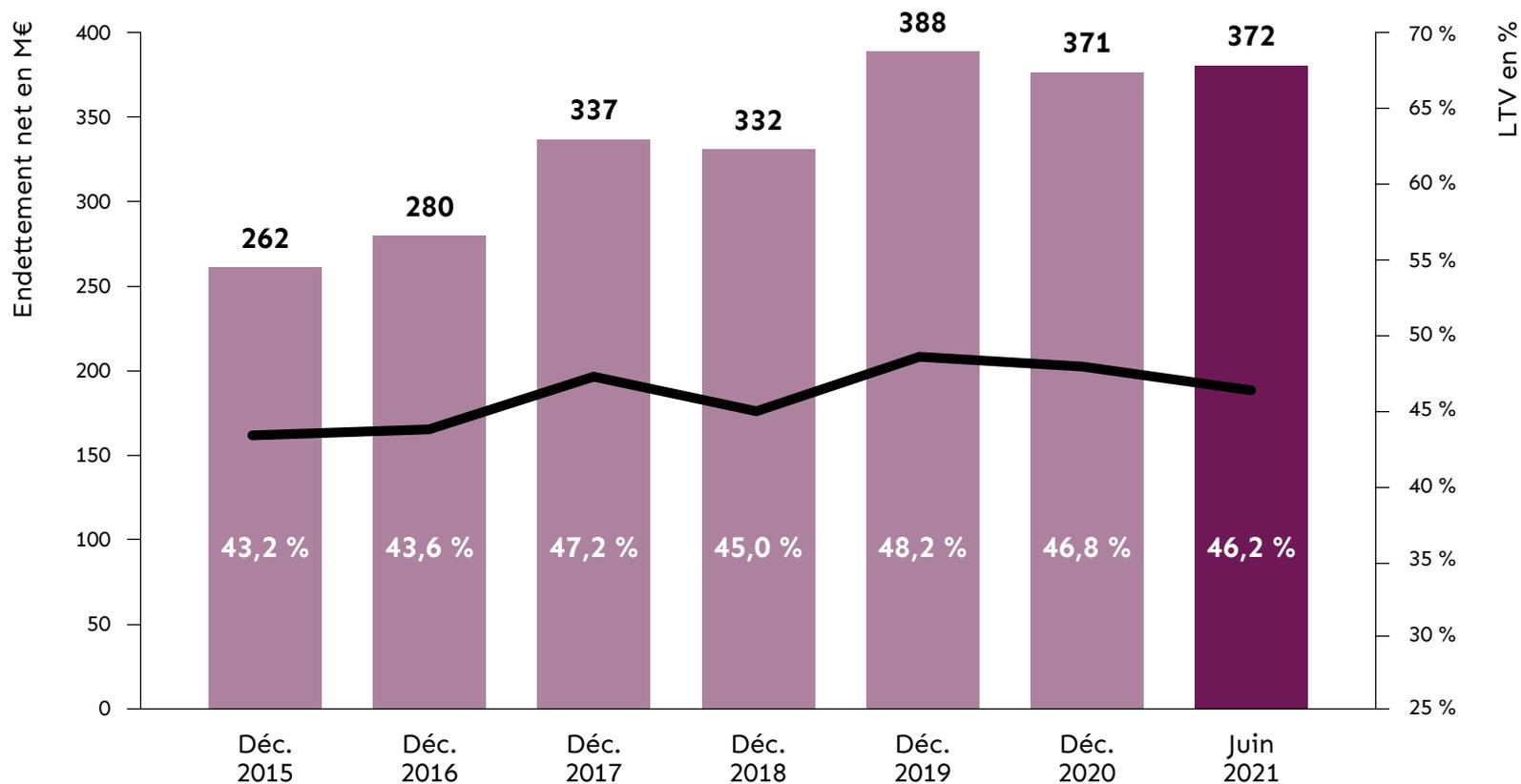


<sup>(1)</sup> Valorisation des immeubles hors droits

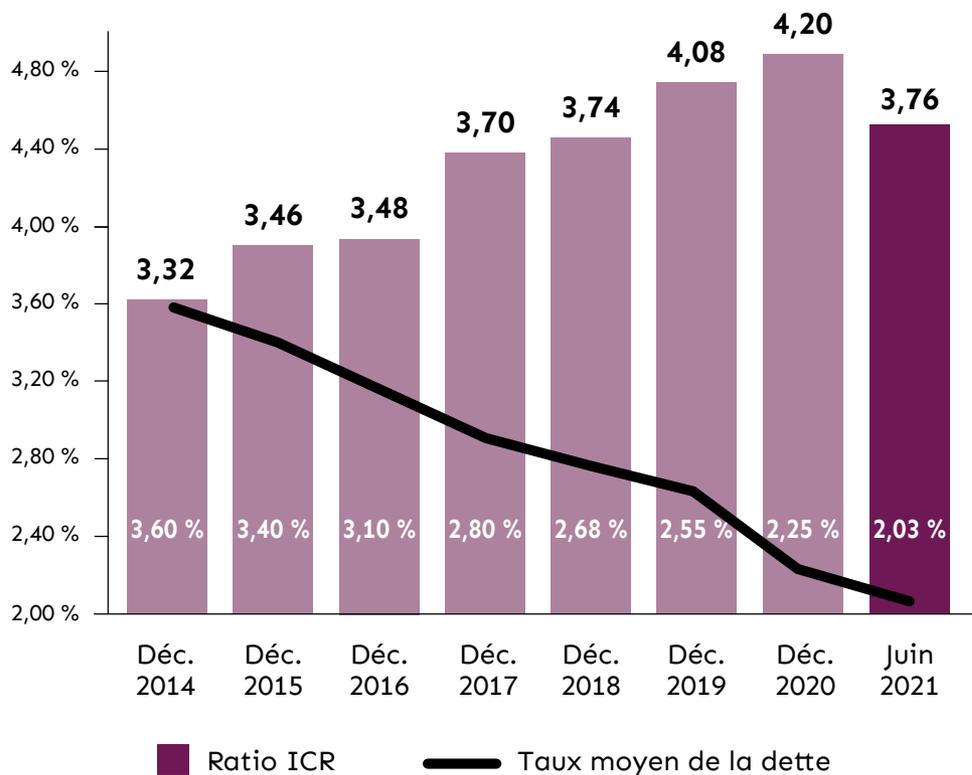
# Structure financière robuste



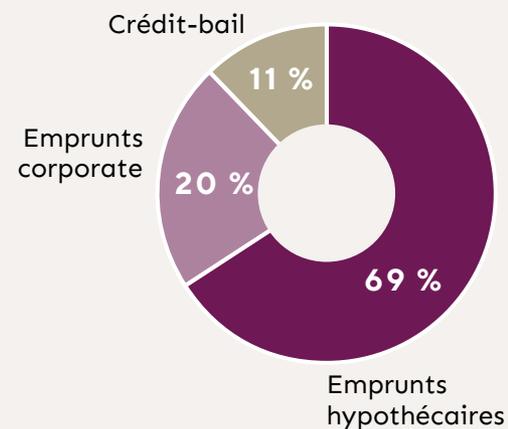
# Stabilité du ratio LTV



# Amélioration continue des conditions de financement



## Structure de la dette au 30/06/2021



 **78 %**  
Couverture de la dette

 **4,9 ans**  
Maturité moyenne de la dette

# L'engagement RSE de Patrimoine & Commerce

## ➤ LES ENJEUX RSE PRIS EN COMPTE DANS LA GESTION DU PARC IMMOBILIER

### Actions verdissement du patrimoine

Intégrer la transition énergétique pour générer de la création de valeur

Améliorer la gestion pour nos locataires : connaître, valoriser, rationaliser, optimiser

Actions sur le patrimoine existant et celui en construction : éclairage et électricité verte, solutions bas carbone

### Actions Décret Tertiaire

Répondre aux obligations du Décret Tertiaire

Objectif de réduction de consommation énergétique - 40 % en 2030

Rapprochement bailleur / preneur car solidairement responsables (notion de co-responsabilité)

### Actions ESG

Critères ESG tendent à devenir la norme dans l'appréciation des entreprises par les agences de notation

Conciliation entre la performance financière et le développement durable

Communication de la politique de responsabilité sociale auprès du marché

### Objectif de prise en compte des critères extra-financiers

Améliorer durablement la performance énergétique du parc immobilier

Maîtriser les coûts associés pour renforcer l'attractivité de nos actifs via une gestion efficace et économe

Intégrer les critères extra-financiers pour apporter de la valeur auprès des banques, investisseurs et partenaires

# Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# Acteur de taille critique en France

## CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021

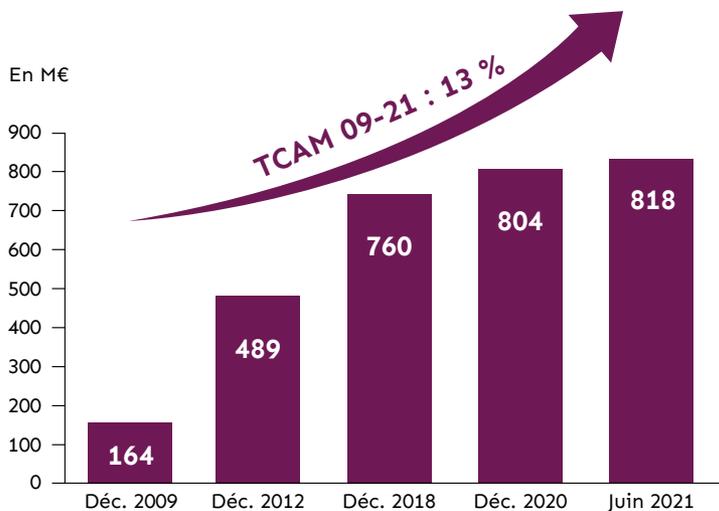
 **75**  
actifs

 **497 000**  
m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales

 **818**  
millions d'euros  
de patrimoine <sup>(1)</sup>

 **6**  
directions  
régionales

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



**66**  
retail parks

**6**  
centre commerciaux /  
galeries commerciales

**3**  
bâtiments  
tertiaires

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



# 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 %



130 M€  
de pipeline<sup>(1)</sup>



Un taux de distribution  
proche de 60 % du FFO

<sup>(1)</sup> 70 M€ en 2022 / 60 M€ en 2023



# Annexes



# Actionnariat et droits de vote au 30 juin 2021

Retail park Poitiers Porte Sud, Poitiers (86)



FAMILLE DUVAL	PREDICA (Crédit Agricole)	BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE (Groupe BPCE)	FAMILLE VERGELY	FAMILLE GRAFF	FAMILLE ROBBE	SURAVENIR (Crédit Mutuel)	AUTRES ACTIONNAIRES ET PUBLICS
22,4 %	25,3 %	11,8 %	10,8 %	6,1 %	5,6 %	2,4 %	15,6 %

## DROITS DE VOTE

26,8 %	20,8 %	9,7 %	9,6 %	6,8 %	4,6 %	3,7 %	17,9 %
--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

## ACTIONNARIAT

# Gouvernance conforme au Code MiddleNext



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

15 membres

dont 12 indépendants

**Président : M. Louis Victor**

---

### COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

1 membre indépendant / 2

### COMITÉ D'AUDIT

1 membre indépendant / 3

### COMITÉ D'INVESTISSEMENT

4 membres indépendants / 5

NB : Predica considéré comme non indépendant présente deux membres  
au Conseil de surveillance et un membre dans chacun des Comités

# Merci !

**Patrimoine & Commerce**

7 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt

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



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**