



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

Résultats semestriels 2022

8 SEPTEMBRE 2022



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

An aerial photograph of a commercial district, likely in a city like Atlanta. The image shows a large, multi-story commercial building with a flat roof and a large parking lot filled with cars. In the background, there are more buildings, including one with a 'BRICO DEPOT' sign, and a residential area with houses. The sky is overcast. The entire image has a purple tint.

# Patrimoine & Commerce, faits marquants

# Chiffres clés du premier semestre 2022



520 000

m<sup>2</sup> de surfaces



23,0

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



856

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



27,3

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



44,9 %

LTV <sup>(4)</sup>



7,0 %

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)

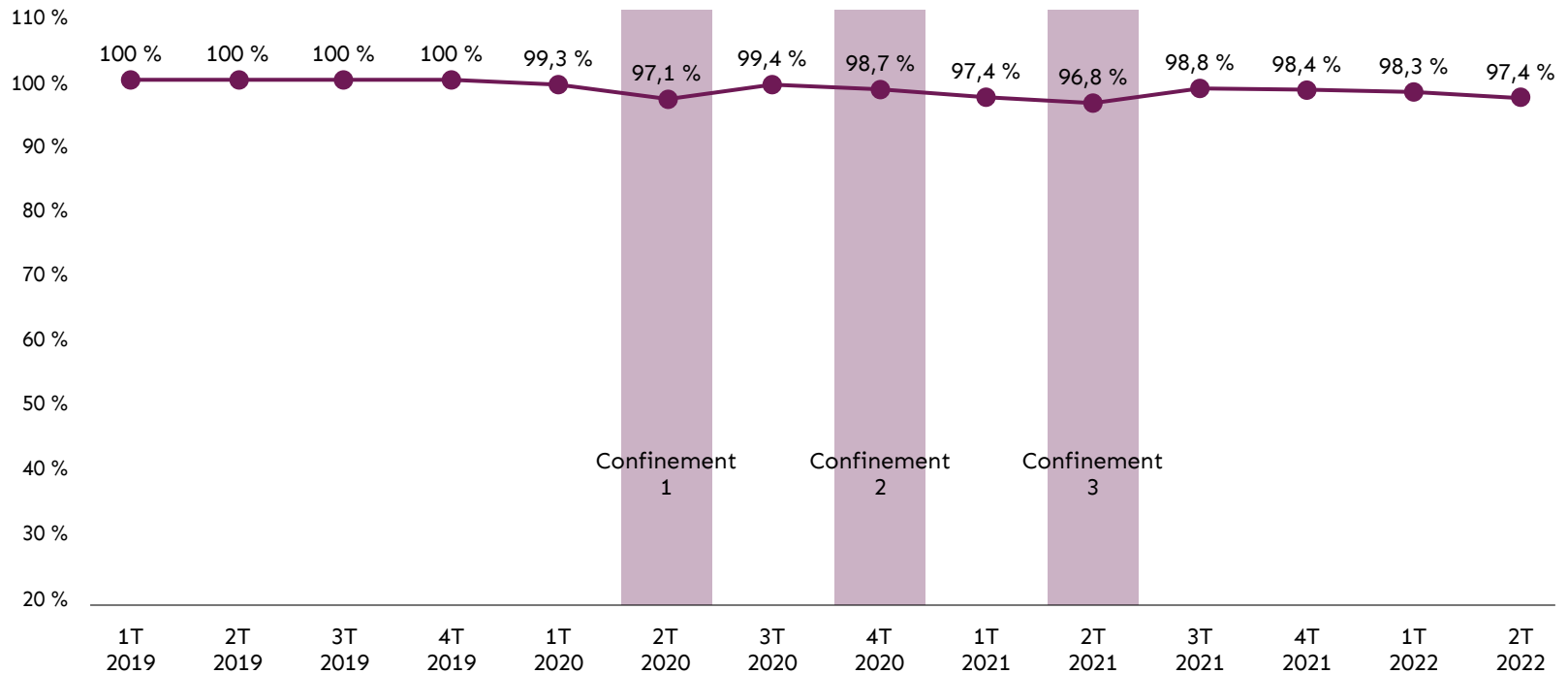
<sup>(3)</sup> Triple net / action (hors actions auto-détenues)

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

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

# Un taux de recouvrement qui illustre la résilience du business model

## > ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT



- Un taux de recouvrement moyen de 98 % sur 12 mois glissants et qui continue de s'améliorer avec le recouvrement du 2T 2022.



Note : taux de recouvrement sur les loyers, charges et taxes foncières

# Une activité locative soutenue



21

baux signés sur le  
1<sup>er</sup> semestre 2022



1,6 M€

de loyer brut  
annuel



13

nouveaux baux



8

renouvellements

Une base locative saine avec 7 %  
des baux en tacite reconduction

WALT de 6,1 ans  
(vs 6,0 ans au 31/12/2021)

WALB de 3,2 ans  
(vs 3,0 ans au 31/12/2021)

Un taux d'occupation en amélioration  
à 94 %

Au 30/06/2022, 53 baux étaient en  
cours de signature ou de négociation

# Attractivité des enseignes nationales



Le TOP 15 des enseignes représente moins de 35 % des loyers totaux de 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

22 % Équipement de la maison

21 % Équipement de la personne

16 % Loisirs culture

15 % Discount

9 % Alimentaire

8 % Services

7 % Beauté et santé

# Cessions de 5 actifs non stratégiques

Un actif de bureaux en Guadeloupe (971)

---

Un ensemble de deux immeubles à Epagny (74)

---

Deux cellules commerciales à Vitrolles (13)

---

Trois cellules commerciales à Sarreguemines (57)

Pour un montant total de **21,3 M€** <sup>(1)</sup>, en ligne avec les valeurs d'expertise.



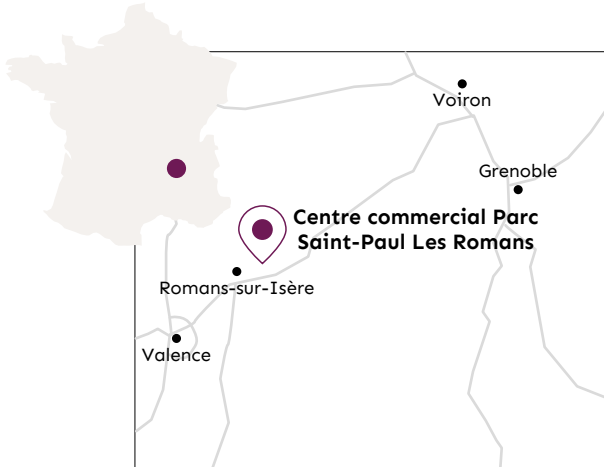
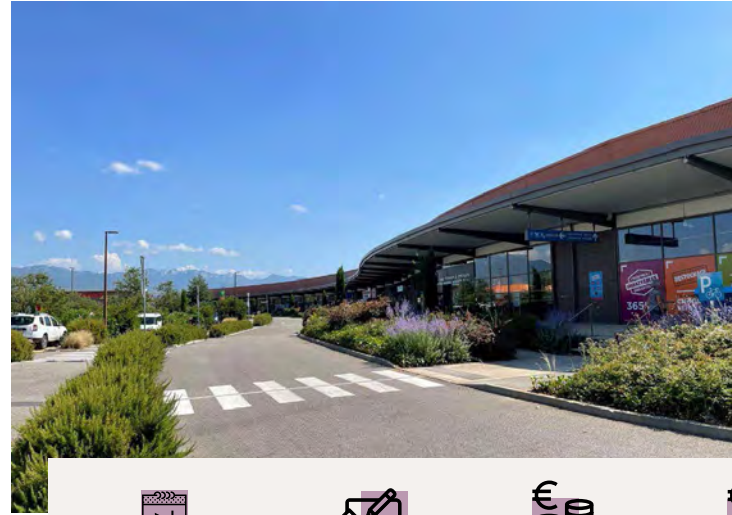
<sup>(1)</sup> Net Vendeur

57 M€  
d'investissements  
sur le S1 2022





# Acquisition du retail park Saint-Paul



			
T2 2022	20 000	25,5	7,2 %
acquisition	m <sup>2</sup> de surface	millions d'euros	taux de rendement

- Construction de 2014
- BREEAM Very Good
- 28 cellules commerciales
- Un mix merchandising équilibré

# Acquisition du portefeuille Wave



T1 2022  
acquisition



15 400  
m<sup>2</sup> de surface



18,5  
millions d'euros



7,1 %  
taux de rendement



- Cinq actifs répartis sur toute la France sur les communes d'Avranches (50), Colomiers (31), Tavers (45), Villefranche-de-Rouergue (12) et Gonesse (95)
- 21 cellules commerciales
- Un taux de vacance quasi nul
- Des enseignes nationales solides telles que Gifi, Picard, Districenter, Centrakor et Poltronsofa

# Acquisition d'un ensemble commercial à Thonon-les-bains



			
T1 2022	2 928	6,0	7,0 %
acquisition	m <sup>2</sup> de surface	millions d'euros	taux de rendement

- Construction de 2013
- 8 cellules commerciales
- Une zone de chalandise de près de 230 000 habitants bénéficiant d'un fort pouvoir d'achat

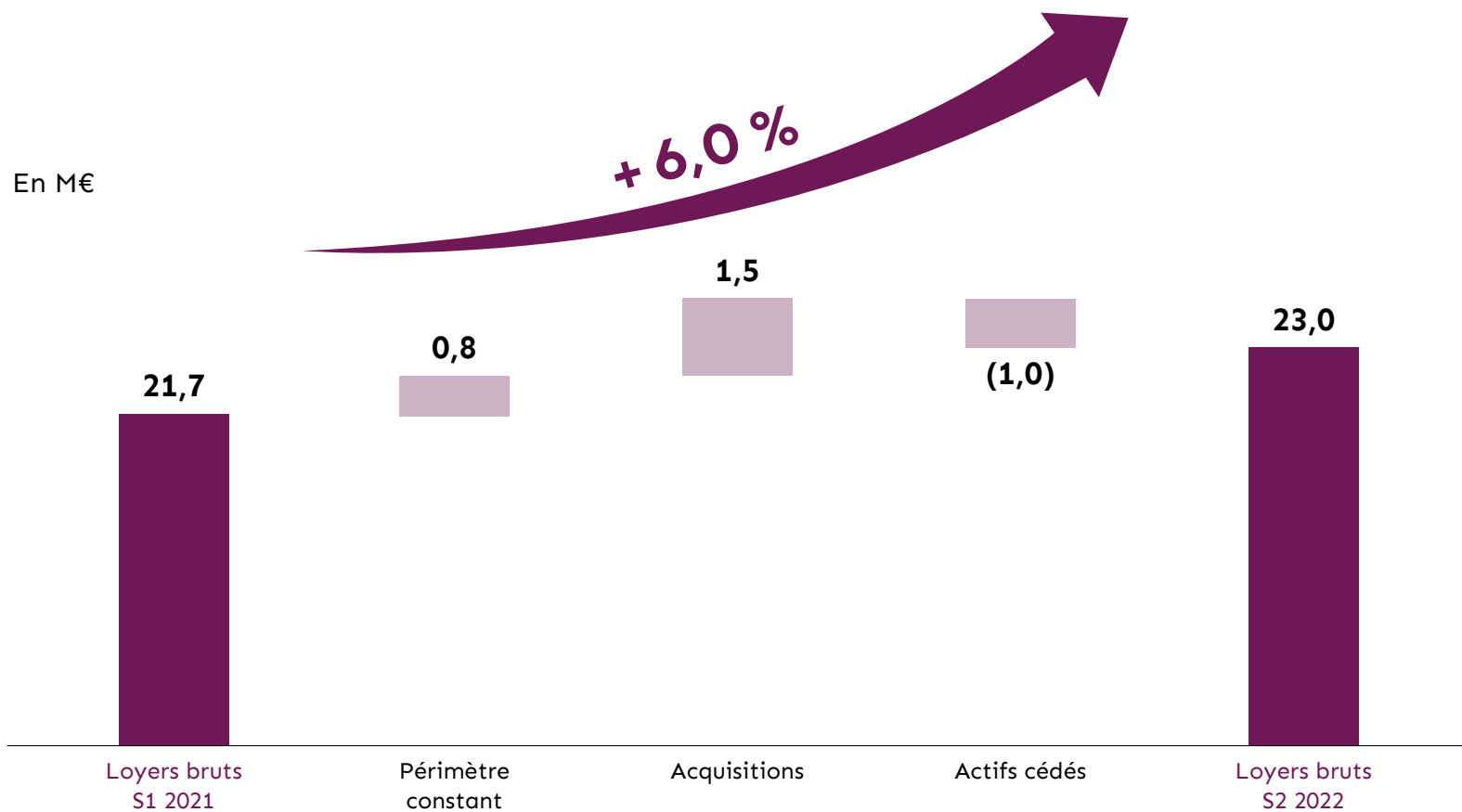
# Éléments financiers



# Compte de résultat simplifié au 30/06/2022

En M€	12 mois 30/06/2022	12 mois 30/06/2021	Variation en %
Loyers bruts	23,0	21,7	+6,0 %
Loyers nets	21,1	19,8	+6,6 %
Frais généraux et autres produits	(2,3)	(2,2)	+6,6 %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>18,8</b>	<b>17,6</b>	<b>+6,7 %</b>
Coût de l'endettement financier net	(4,4)	(4,5)	-2,2 %
Impôts courants	(0,3)	(0,2)	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>14,1</b>	<b>12,9</b>	<b>+9,2 %</b>
Variation de la JV des immeubles	12,3	0,8	
Variation de la JV des instruments financiers	1,6	0,6	
Titres mis en équivalence	0,5	0,3	
Autres produits et charges	(0,4)	0,1	
<b>Résultat net</b>	<b>28,1</b>	<b>14,6</b>	<b>+91,8 %</b>
Intérêts minoritaires	0,3	(0,2)	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>28,4</b>	<b>14,4</b>	<b>+96,9 %</b>

# Progression des loyers bruts

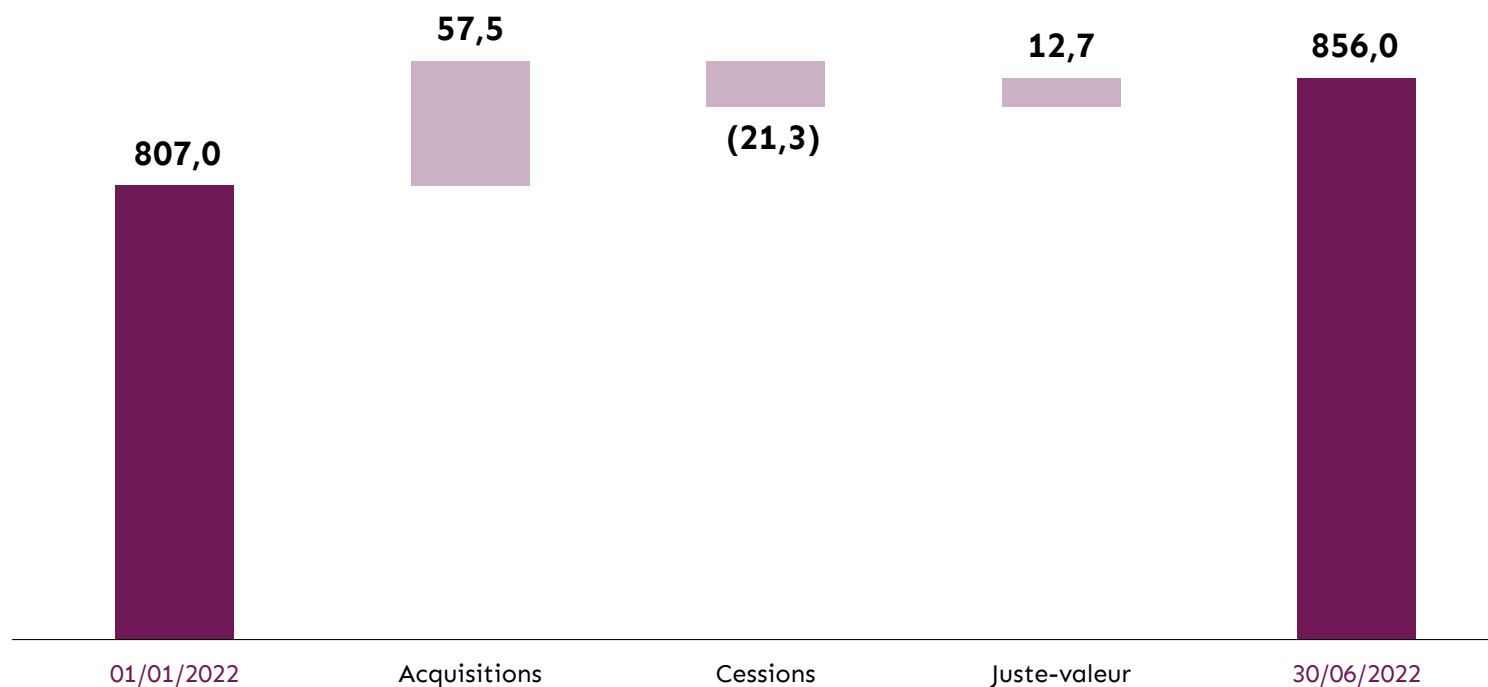


L'augmentation des loyers bruts s'explique par les mouvements d'acquisitions et de cessions de l'exercice (+0,6 M€), ainsi que par l'indexation contractuelle des baux (+0,4 M€), et la diminution de la charge d'étalement des franchises Covid-19 accordées à nos locataires en 2020 et 2021.

# Progression du patrimoine

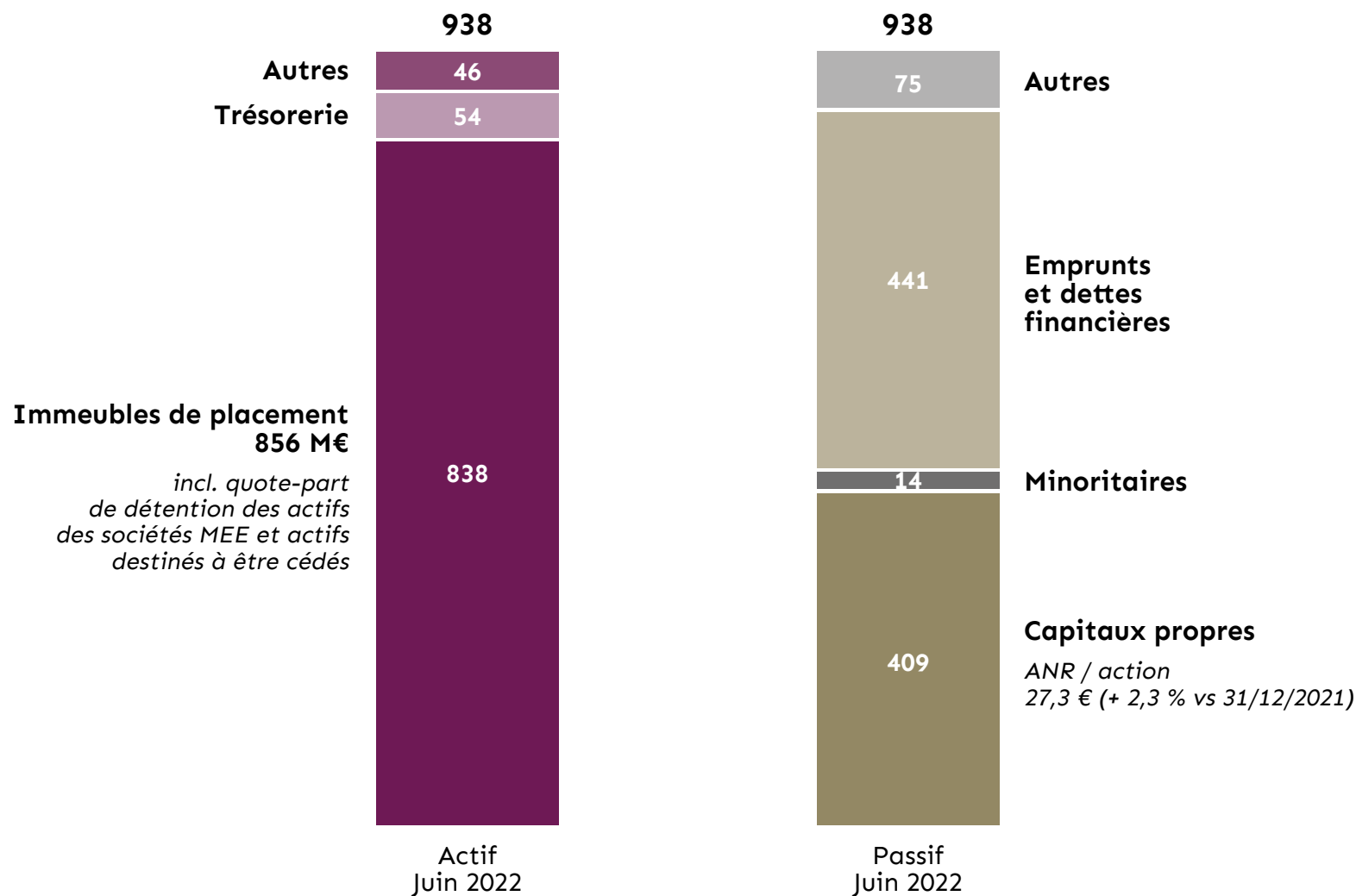
## > IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(1)</sup>

En M€



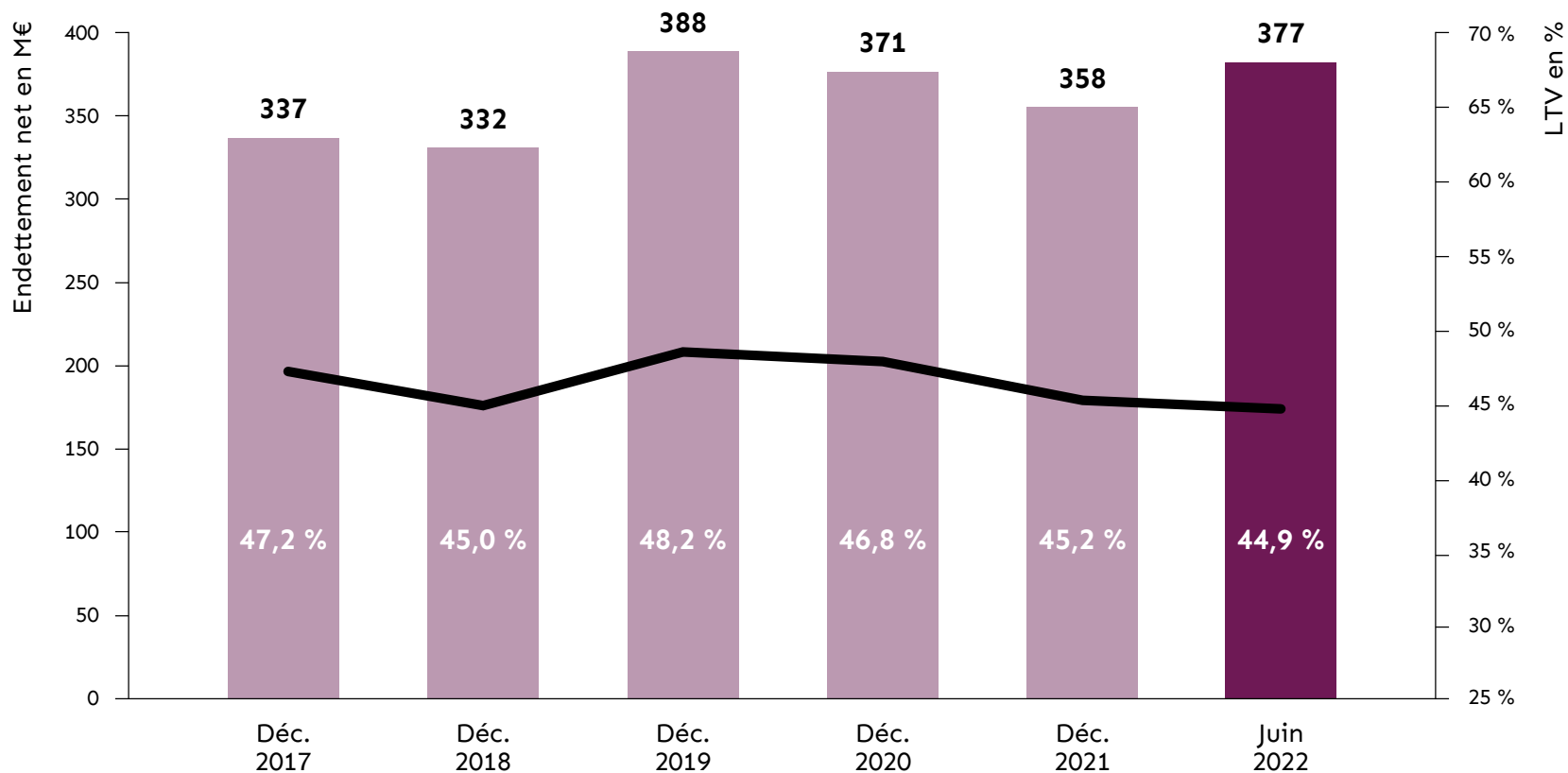
<sup>(1)</sup> Valorisation des immeubles hors droits

# Structure financière robuste

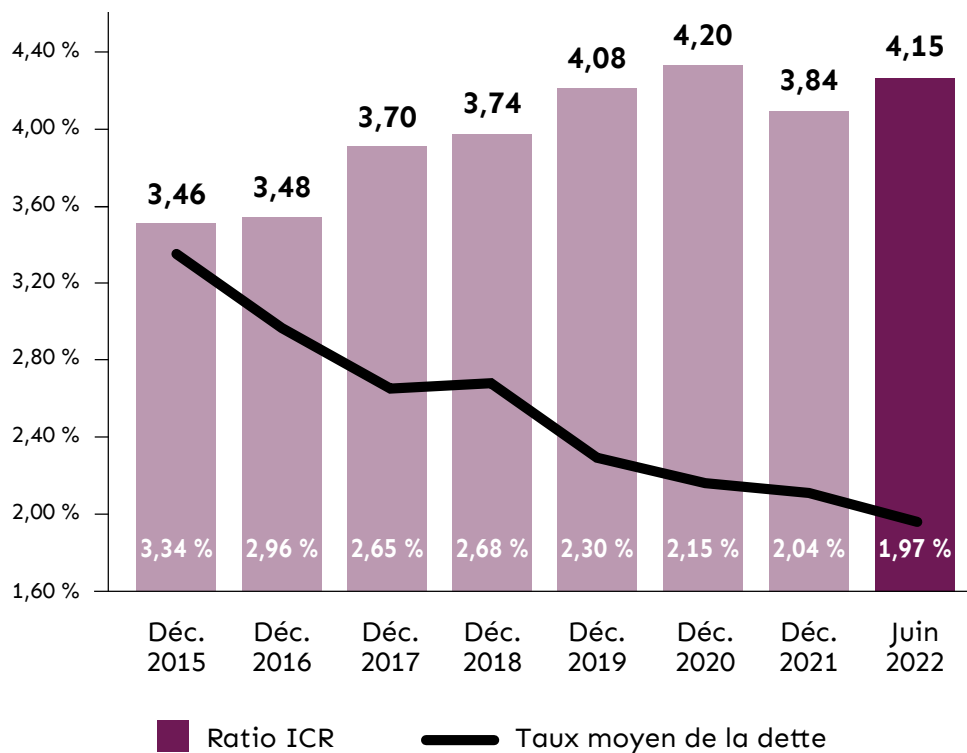




# Baisse du ratio LTV

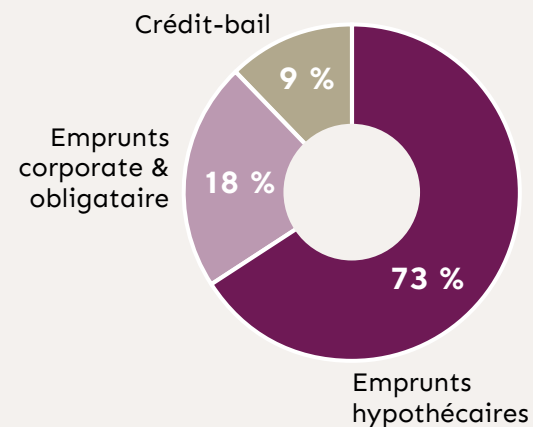


# Amélioration continue des conditions de financement



**Prorogation de 3 ans de l'obligation de 30 M€ souscrite par Suravenir : échéances initiales au 30/09/22 et 30/09/23 reportées au 30/09/25 et 30/09/26.**

## Structure de la dette au 30/06/2022

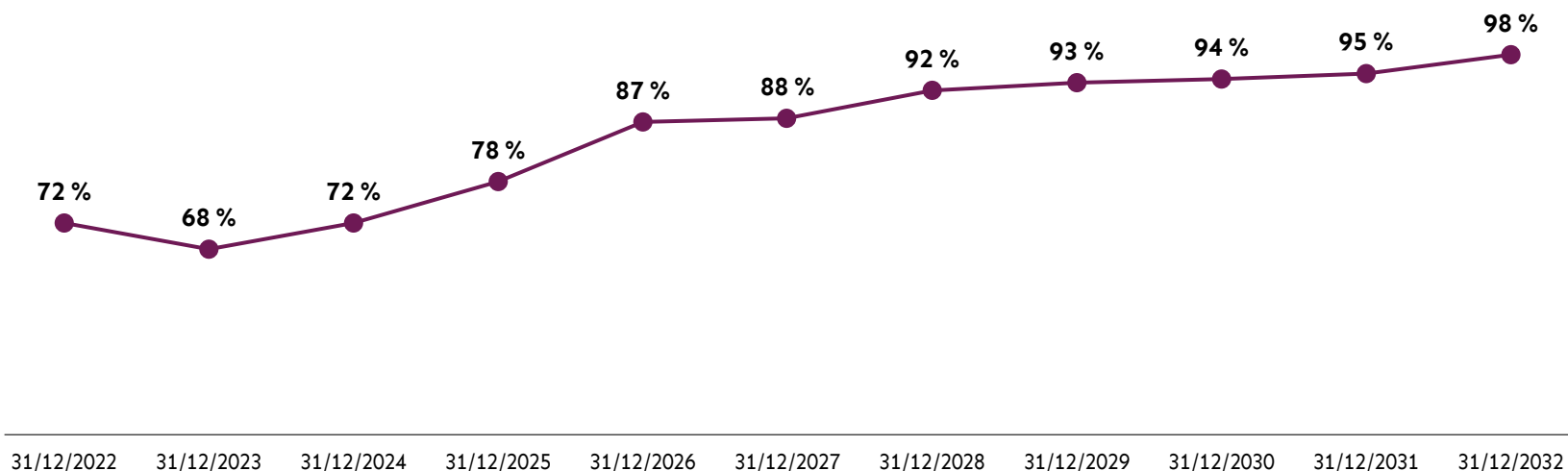


 **72 %**  
Couverture de la dette

 **4,6 ans**  
Maturité moyenne de la dette

# Une exposition limitée au risque taux

## ➤ PRÉVISIONNEL D'ÉVOLUTION DE L'EXPOSITION DE P&C AU TAUX FIXE COUVERT VS TAUX VARIABLE



- Au 30/06/2022, 72 % de la dette de Patrimoine & Commerce est à taux fixe ou variable couvert.
- La plus grande partie de la dette à taux variable est majoritairement à court terme tandis que la dette hypothécaire / long terme est à taux fixe.

# Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# Acteur de taille critique en France

## CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2022

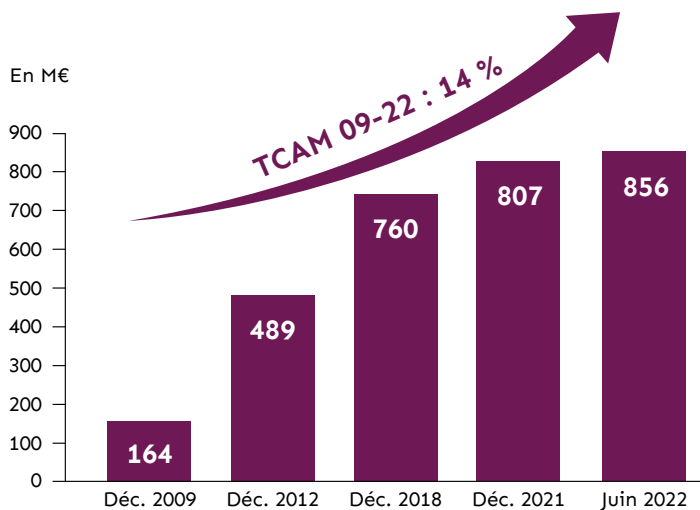
 **78**  
actifs

 **520 000**  
m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales

 **856**  
millions d'euros  
de patrimoine <sup>(1)</sup>

 **6**  
directions  
régionales

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



## UN MAILLAGE TERRITORIAL DENSE



**69**  
retail parks

**6**  
centre commerciaux /  
galeries commerciales

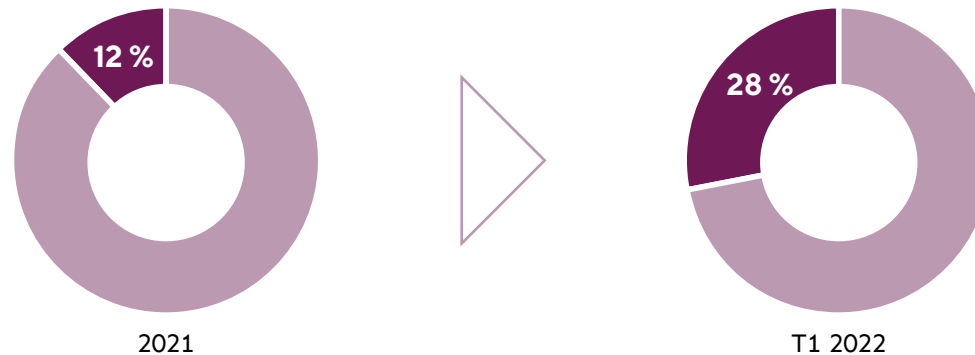
**3**  
bâtiments  
tertiaires

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



# Positionné sur un marché dynamique

## > ATTRACTIVITÉ AUPRÈS DES INVESTISSEURS



Note : Part du retail park dans les investissements en immobilier d'entreprise en France

## > DES FONDAMENTAUX SOLIDES



# Bilan carbone



Début 2022, Patrimoine & Commerce a effectué un bilan carbone, en partenariat avec la société I Care, dans l'optique de définir une trajectoire de décarbonation de ses activités.

## Émissions totales

9 ktCO<sub>2</sub>e

Hors déplacements visiteurs

204 ktCO<sub>2</sub>e

Avec déplacements visiteurs

### DÉPLACEMENTS VISITEURS

96 %

- Promouvoir les transports en commun en lien avec les territoires
- Sensibiliser les clients / Encourager la mobilité douce
- Promouvoir l'installation d'infrastructures pour la mobilité bas carbone (bornes électriques ...)

### CONSTRUCTION BÂTIMENTS

3 %

- Construire plus durablement (matériaux alternatifs, structure bois)
- Limiter l'artificialisation des sols à travers des solutions innovantes et durables
- Favoriser la rénovation vs la construction neuf
- Penser les actifs à long terme et à leur apport au territoire

### CONSOMMATION LOCATAIRES

1 %

- Suivre les consommations des locataires et le spécifier dans les baux
- Promouvoir la production d'énergie renouvelable sur site
- Sensibiliser les locataires
- Proposer aux locataires des contrats d'énergie renouvelable

### CONSOMMATION PROPRE

< 1 %

- Prendre le critère carbone dans ses décisions d'achats
- Limiter les consommations
- Souscrire à des contrats d'énergie renouvelable (gaz et électricité)

# L'engagement RSE

- Soucieux de répondre aux enjeux RSE, et dans une démarche d'aller au-delà des contraintes réglementaires du Décret Tertiaire, Patrimoine et Commerce s'est attachée à la mise en place d'une feuille de route 2021-2025 sur les thèmes de l'environnement, de la gouvernance et du social.
- Cette feuille de route s'articule autour de sous-thèmes clés (efficacité énergétique, biodiversité, émissions carbone, confort et bien-être des occupants, économie circulaire, éthique des affaires).

## Quelques exemples d'initiatives concrètes menées par Patrimoine & Commerce :



Relamping LED systématique



Identification de zone à reforester



Mise en place d'un comité RSE



Réalisation d'un bilan carbone



Installation de bornes de recharge sur les parking



Mise en place d'une cartographie des risques « Sapin 2 »



Évaluation d'un plan de capex visant à optimiser l'efficacité énergétique des bâtiments



Établissement d'une charte éthique et conformité



Mise en place systématique de baux verts



# 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 30 juin 2022

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
27,8 %	20,5 %	10,3 %	9,6 %	7,3 %	4,7 %	3,7 %	16,2 %

## ACTIONNARIAT

23,1 %	25,1 %	12,2 %	9,0 %	6,5 %	4,8 %	2,3 %	17,1 %
--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	--------

## DROITS DE VOTE

# 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

### COMITÉ RSE

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**

45 avenue Georges Mandel, 75116 Paris

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



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**