

RESULTATS ANNUELS 2018

RESULTAT NET RECURRENT EN HAUSSE DE +7,6%
HAUSSE DU DIVIDENDE DE +4,3%
PATRIMOINE DE 760 M€ EN CROISSANCE DE +3,3%
SIGNATURE D'UNE LIGNE CORPORATE DE 50 M€

Boulogne-Billancourt, le 28 février 2019

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 27 février 2019, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2018, arrêtés par la Gérance.

Chiffres clés	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	Var. %
Loyers bruts	43,1 M€	41,1 M€	+4,8%
Résultat net récurrent ¹	25,9 M€	24,0 M€	+7,6%
Résultat net part Groupe	24,2 M€	29,5 M€	-18,0%

Indicateurs Alternatifs de Performance ²	31/12/2018	31/12/2017	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ³	760,4 M€	736,3 M€	+3,3%
Taux de capitalisation	7,2%	7,2%	n.a
Ratio LTV ⁴	45,0%	47,2%	n.a
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	26,0 €	25,8 €	+1,0%
Actif net réévalué (hors droits)	361,6 M€	343,4 M€	+5,3%

Croissance des loyers bruts : +4,8%

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2018 se sont établis à 43,1 M€ contre 41,1 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de +4,8%, portés par l'acquisition de nouveaux actifs en 2018 et l'effet année pleine des acquisitions 2017. Les loyers à périmètre constant affichent une progression de +0,7%, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers.

Au cours de la période, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires (rotation de 2,1% des locataires) malgré un environnement économique difficile. Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine reste élevé, à 94%⁵, et le taux d'impayés de 1,9% atteste de la qualité et de la résilience du portefeuille de la société.

Hausse du résultat net récurrent : +7,6%

Les autres produits et charges d'exploitation représentent une charge de 4,8 M€ (contre une charge de 4,6 M€ en 2017¹).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 9,4 M€ au 31 décembre 2018 en hausse de +5,8% par rapport au 31 décembre 2017. La Société a profité du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur l'année 2018 à 2,68% (contre 2,83% en 2017), notamment avec la mise en place de financements à des taux attractifs sur les actifs de Champagne-au-Mont-d'Or (69), Lannion (22), Poitiers (86), Istres (13), Pau (64), Frouard (54), Champniers Tranche 3 (16) et Grenoble Echirolles (38).

Le résultat net récurrent s'établit ainsi à 25,9 M€ (ou 1,86 € par action), en hausse de +7,6% par rapport à l'exercice 2017.

En tenant compte des variations de juste valeur des immeubles de placement (-1,3 M€) et des instruments financiers (+0,4 M€), de la quote-part des sociétés mises en équivalence (-1,8 M€) et des autres produits et charges (+0,2 M€), le résultat net s'établit à 24,0 M€ au 31 décembre 2018.

Enfin, après retraitement des minoritaires, le résultat net part Groupe, s'établit à 24,2 M€.

Valeur du patrimoine : +24,1M€

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine (hors droits et y compris actifs consolidés par mise en équivalence et actifs destinés à être cédés) s'établit à 760,4 M€ en augmentation de +3,3% par rapport au 31 décembre 2017. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,2%.

Au cours de l'exercice, et s'appuyant sur une stratégie d'acquisitions sélective, Patrimoine & Commerce a renforcé son portefeuille sur plusieurs régions à travers notamment les acquisitions d'actifs commerciaux à Poitiers (86), Istres (13), Champagne-au-Mont-d'Or (69), Frouard (54), Pau (64), Bourg-en-Bresse (01) et Lannion (22). L'investissement global s'est élevé à 21,5 M€ représentant un rendement net de 7,2%.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec la vente de boutiques en pied d'immeubles à Gif-sur-Yvette (91), Montfermeil (93) et Paris (75), de locaux commerciaux indépendants à Jouy-aux-Arches (57), Quetigny (21) et Plérin (22), ainsi que de deux cellules vacantes à Salon-de-Provence (13). Le montant global de ces cessions représente 16,2 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

LTV maîtrisé et ANR par action à 26,0 € (+1,0%)

L'endettement net retraité consolidé, de 335,7 M€ au 31 décembre 2018, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 45,0%, cohérent avec l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

L'actif net réévalué hors droits s'élève quant à lui à 361,6 M€ (26,0 € par action, +1,0%) au 31 décembre 2018.

Croissance du dividende : +4,3%

La distribution de dividendes sera proposée à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce le 27 juin 2019 sur la base de 1,20 € par action. Le montant de distribution

proposé est en progression de +4,3% par rapport à l'exercice précédent et fait ressortir un rendement de 4,6% sur l'ANR au 31/12/2018 et de 7,3% sur le cours de bourse actuel.

Signature d'une ligne corporate de 50 M€

En début d'année 2019, la Société a également obtenu un accord auprès de LCL pour une ligne corporate de 50 M€. Ce financement permettra à la société d'équilibrer son profil de dette en augmentant la part non amortissable et de sécuriser un taux bas pour les années à venir. Cette ligne de crédit sera divisée en deux tranches de 25 M€ chacune avec des maturités de 6 et 7 ans et des marges de 1,55% et 1,65% par an⁶.

Perspectives

Eric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « Les bons résultats de l'exercice 2018 illustrent parfaitement l'attractivité, la résilience et la solidité financière du modèle des retail parks low cost développé en France par Patrimoine & Commerce. Nous avons un véritable savoir-faire reconnu par le marché qui nous permet d'assurer croissance et rendement depuis plusieurs années. Nous allons poursuivre notre développement dans cette dynamique et renforcer notre position de première foncière cotée de retail parks low cost en France. »

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près de 458 000 m². Ces actifs sont situés pour l'essentiel dans des retail parks à proximité de villes moyennes sur l'ensemble du territoire français.

Patrimoine & Commerce dispose d'un important deal-flow identifié qui lui permettra d'alimenter sa croissance en actifs de développement et en actifs d'exploitation.

Notes : ¹ Hors plus-value liée à la cession de l'opération de Cergy en 2017.

² Indicateurs Alternatifs de Performance (Taux de capitalisation, LTV, ANR, etc...) définis dans le Document de Référence du 31 décembre 2018 mis en ligne sur le site de la Société.

³ Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

⁴ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture.

⁵ Calculé sur la base des loyers ou de la valeur locative de marché en cas de vacance (hors vacance stratégique).

⁶ EUR3M + 1,55% et EUR3M + 1,65%. Floor à 0 % dans le cas où l'EURIBOR 3 mois est négatif

Patrimoine & Commerce est cotée sur NYSE Euronext Paris.

Code ISIN : FR0011027135 - Code Mnémo : PAT

Pour plus d'informations : www.patrimoine-commerce.com

Pour toute information, contacter :

PATRIMOINE & COMMERCE

Gérant

Eric DUVAL

Tél. : 01 46 99 47 79

KEIMA COMMUNICATION

Emmanuel DOVERGNE

Tél. : 01 56 43 44 63

emmanuel.dovergne@keima.fr