

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2021

Paris, le 23 février 2022

Le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce, réuni le 22 février 2022, a examiné l'activité de la société et validé les comptes annuels de l'exercice 2021⁽¹⁾, arrêtés par la Gérance.

- **Résultat net part du groupe en hausse de +77% à 31,5 M€**
- **Taux de recouvrement des loyers et charges de 97%**
- **Valorisation des immeubles de 807 M€**
- **Versement d'un dividende de 1,25€ par action, soit un rendement de 7,1% sur le cours de bourse et de 4,7% sur l'ANR**

Données financières clés :

Chiffres clés	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	Var. %
Loyers bruts	43,7 M€	45,8 M€	(4,5%)
Résultat net récurrent	26,7 M€	30,1 M€	(11,3%)
Résultat net part du groupe	31,5 M€	17,8 M€	+77,2%

Indicateurs Alternatifs de Performance	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Valorisation des immeubles (hors droits) ⁽²⁾	807,0 M€	804,2 M€	+0,4%
Taux de capitalisation ⁽³⁾	7,2%	7,2%	n.a.
Ratio LTV ⁽⁴⁾	45,2%	46,8%	n.a.
Actif net réévalué (hors droits - en €/action)	26,7 €	25,9 €	+2,8%
Actif net réévalué (hors droits)	400,2 M€	381,6 M€	+4,9%

Éric Duval, Gérant et Fondateur de Patrimoine & Commerce a déclaré : « *Les bons résultats de l'exercice 2021, soutenus par une activité locative dynamique et un recouvrement élevé des loyers, confirment l'attractivité du modèle de développement du groupe en tant que première foncière cotée de retail parks low cost en France. La qualité de notre portefeuille, en adéquation avec les tendances actuelles de consommation, couplée à une solide structure financière, permettent de garantir une croissance durable à nos actionnaires.* »

Une année 2021 marquée par la crise sanitaire

L'exercice 2021, en particulier le 1^{er} semestre, a été à nouveau marqué par la crise sanitaire et les mesures imposées par les pouvoirs publics pour limiter la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ces restrictions se sont étalées du 1^{er} février au 9 juin 2021.

Le premier trimestre de l'année 2021 a été ponctué par l'instauration de couvre-feux et de fermetures administratives de commerces dits « non-essentiels ». Les fermetures de centres commerciaux supérieurs à 20 000 m² à partir du 1^{er} février 2021 ont représenté 7% des loyers de

la foncière. Les fermetures qui ont débuté le 20 mars 2021 dans les départements les plus affectés ont représenté près de 20% des loyers.

Au deuxième trimestre, les locataires de Patrimoine & Commerce ont été lourdement impactés par les fermetures administratives sur l'ensemble de la France métropolitaine entre le 4 avril 2021 et le 19 mai 2021. Près de 70% des loyers du portefeuille ont été affectés par ces mesures qui sont venues s'ajouter aux couvre-feux. Entre le 19 mai et le 9 juin 2021, l'ensemble des commerces a rouvert au public dans le respect des jauges sanitaires et des couvre-feux. Au 30 juin 2021, l'ensemble des limitations a été levé. Les réouvertures ont été accompagnées d'une forte reprise du trafic dans les commerces.

Patrimoine & Commerce est en contact permanent avec ses locataires-enseignes afin de les accompagner et de les soutenir dans cette crise. En effet, en complément des 5,4 M€ de franchises Covid accordées en 2020, la foncière a consenti en 2021 près de 0,6 M€ de franchises supplémentaires à ses locataires (l'intégralité des 0,6 M€ de franchises a été reconnue en résultat sur 2021).

Performance opérationnelle

Le modèle de retail park a montré sa performance et son adéquation avec les tendances actuelles de consommation. Au-delà de ses fondamentaux qui ont déjà faits leurs preuves par le passé (surfaces à taille humaine, stationnement simple, charges immobilières limitées, loyers adaptés), le retail park se démarque par une activité peu dépendante du tourisme, axée sur la consommation locale, des espaces ouverts et une forte attractivité des enseignes discount.

Dans ce contexte économique difficile, Patrimoine & Commerce a poursuivi une activité locative soutenue avec la signature de 109 baux (dont 60 renouvellements). Le taux d'occupation financier reste stable sur l'ensemble du patrimoine à 93% ⁽⁵⁾. Le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2021 s'établit à 97% ⁽⁶⁾ avec un taux proche des 100% sur les périodes hors confinement.

Performance financière

Au cours de l'exercice 2021, Patrimoine & Commerce continue de délivrer une solide performance financière.

Les loyers bruts de Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2021 se sont établis à 43,7 M€ contre 45,8 M€ au 31 décembre 2020 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Périmètre constant	38,3	38,1	+0,4%
Négociations locataires Covid-19	2,9	3,2	n.a.
Acquisitions	0,3	-	n.a.
Actifs cédés	1,4	1,9	n.a.
Restructurations	0,8	2,6	n.a.
Total loyers bruts	43,7	45,8	(4,5%)

La baisse des loyers bruts s'explique essentiellement par (i) l'effet des restructurations, principalement celle d'un actif en Martinique (ii) l'impact des cessions d'actifs, compensée par (iii) les acquisitions de l'année 2021. À périmètre constant, l'impact de l'indexation contractuelle des baux est de +0,5% sur la période et sur l'ensemble du portefeuille.

Le passage des loyers bruts aux loyers nets reste stable entre les deux exercices (93% des loyers bruts en 2021 vs. 94% en 2020), reflétant principalement les charges non refacturables ainsi que les impayés :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Loyers bruts*	43,7	45,8	(4,5%)
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	0,2	0,1	n.a.
Revenus locatifs	43,9	45,9	(4,3%)
Charges locatives non refacturables	(2,4)	(2,7)	(9,4%)
Autres charges sur immeubles	(0,7)	(0,2)	n.a.
Loyers nets	40,8	43,0	(5,1%)

* Y compris les garanties locatives.

Les charges de structure sont restées maîtrisées au cours de l'exercice à 4,5 M€ (vs. 4,3 M€ en 2020).

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 9,4 M€ au 31 décembre 2021 en hausse de +4,0% par rapport au 31 décembre 2020. La Société a profité du contexte de taux bas avec un taux moyen qui ressort sur l'année 2021 à 2,04% (contre 2,15% en 2020), la hausse des frais financiers reflétant l'effet année pleine des reports d'échéances sur les crédits-bails négociés en 2020.

Le résultat net récurrent s'établit à 26,7 M€ au 31 décembre 2021 contre 30,1 M€ au 31 décembre 2020 :

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Résultat opérationnel courant retraité	36,3	38,7	(6,1%)
Coût de l'endettement financier net retraité	(9,4)	(9,1)	+4,0%
Impôts courants	(0,2)	0,5	n.a.
Résultat net récurrent ⁽⁷⁾	26,7	30,1	(11,3%)
Résultat net récurrent dilué par action	1,78	2,05	(13,1%)

La campagne d'évaluation des immeubles de placement a permis de constater une variation de juste valeur de +2,5 M€ dans les comptes au 31 décembre 2021, reflétant la bonne résilience des actifs dans cette période de crise.

En tenant compte de la quote-part des sociétés mises en équivalence (+0,9 M€) et de la juste valeur des instruments financiers (+1,1 M€), le résultat net s'établit à 31,2 M€ au 31 décembre 2021 et 31,5 M€ en part du groupe, soit une augmentation de +77,2% par rapport à l'exercice précédent.

Amélioration du ratio de LTV et hausse de l'ANR par action à 26,7 € (+2,8%)

L'endettement net retraité consolidé, de 358,4 M€ au 31 décembre 2021, permet au groupe de présenter un ratio Loan-To-Value de 45,2%, laissant une capacité d'investissement significative par rapport à l'objectif de 50% que s'est fixé Patrimoine & Commerce.

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Endettement net retraité	358,4	370,7
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(50,7)</i>	<i>(66,1)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(1,5)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>1,3</i>	<i>2,4</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	357,1	368,4
Valeur des immeubles (hors droits)	789,9	787,4
Ratio Loan To Value	45,2%	46,8%

L'actif net réévalué hors droits par action s'élève quant à lui à 26,67 € (400,2 M€), en hausse de +2,8% par rapport au 31 décembre 2020.

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
ANR hors droits d'enregistrement	400,2	381,6
ANR hors droits d'enregistrement par action (en euros)	26,67	25,94
Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)	15 006 681	14 708 389

Développement et optimisation du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 2021, 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 807,0 M€, en hausse de +0,4% par rapport au 31 décembre 2020. Le taux de capitalisation des actifs en exploitation reste stable à 7,2%.

En millions d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/21	804,2
Acquisitions	16,2
Cessions	(16,3)
Effet juste valeur (résultat)	2,9
Solde Net au 31/12/21	807,0

Au cours de l'exercice, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement à travers la livraison de plusieurs projets à Échirolles (38), Annemasse (74), Limoges (87) et Wittenheim (68) et l'acquisition d'un actif commercial additionnel à Échirolles (38) en cours de réhabilitation. Ces investissements se sont élevés au global à 13,5 M€ sur l'exercice 2021. En parallèle, des investissements ont été réalisés sur les actifs en exploitation pour un montant de 2,7 M€.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec les cessions des actifs de Saint-Gaudens (31), Pont-de-Beauvoisin (38), Creusot (71), Perpignan (66), Frouard (54) et un actif en Guadeloupe (971) pour un montant de 16,3 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

Versement d'un dividende de 1,25€ par action

La distribution de dividendes sera proposée avec option pour le paiement en titres à l'Assemblée Générale de Patrimoine & Commerce sur la base de 1,25 € par action. Le montant de distribution proposé est maintenu par rapport à l'exercice précédent et fait ressortir un rendement de 4,7% sur l'ANR au 31 décembre 2021 et de 7,1% sur le cours de bourse actuel au 21 février 2022.

Agenda

13 avril 2022	Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2022
26 juin 2022	Assemblée générale
8 septembre 2022	Publication des résultats du 1 ^{er} semestre 2022
6 octobre 2022	Publication du chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2022

À propos de Patrimoine & Commerce

Patrimoine & Commerce détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers, principalement de commerce, totalisant près de 500 000 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 Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

² Incl. Cherbourg et Studio Prod à leur quote-part de détention et les actifs destinés à être cédés.

³ Calculé sur la base des loyers bruts annualisés (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits

⁴ Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

⁵ Hors vacance stratégique

⁶ Après déduction des franchises consenties

⁷ Au 31 décembre 2021, le résultat opérationnel courant et le coût de l'endettement net sont retraités des frais de structure, produits d'exploitation et du coût financier de l'activité de promotion immobilière (+0,1 million d'euros)

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

Annexes 1 : Résultat net récurrent et Endettement net

Résultat net récurrent

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2021	31/12/2020	Var. %
Loyers bruts	43,7	45,8	(4,5%)
Loyers nets	40,8	43,0	(5,1%)
Frais généraux	(4,5)	(4,3)	+3,9%
EBITDA normatif	36,3	38,7	(6,1%)
Coût de l'endettement financier net	(9,4)	(9,1)	+4,0%
Impôts courants	(0,2)	0,5	n.a.
Résultat net récurrent (FFO)	26,7	30,1	(11,3%)
Résultat net récurrent dilué par action	1,78 €	2,05 €	(13,1%)
Variation de la JV des immeubles de placement	2,5	(9,7)	n.a.
Variation de la JV des instruments financiers	1,1	0,6	n.a.
Titres mis en équivalence	0,9	(0,6)	n.a.
Autres produits et charges	(0,0)	(1,0)	n.a.
Résultat net	31,2	19,4	+60,5%
Intérêts minoritaires	0,4	(1,6)	n.a.
Résultat net part du groupe	31,5	17,8	+77,2%

Endettement net

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	30,0	42,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	340,8	354,7
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	41,1	47,3
Passifs locatifs liés aux locations simples	0,6	0,7
Intérêts courus sur emprunts	1,5	1,5
Instruments de couverture	1,4	2,5
Découverts bancaires	0,0	0,2
Comptes courants passifs financiers	4,2	4,2
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	4,1	0,5
Total des Dettes Financières	423,8	454,1
Trésorerie active	50,8	66,3
Instruments financiers actifs	0,1	0,1
Comptes courants actifs financiers	13,7	15,4
Total de l'Endettement Net	359,2	372,2

Annexes 2 : États financiers IFRS

BILAN ACTIF		
En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS		
Immeubles de placement	771,0	780,8
Immobilisations corporelles et incorporelles	0,6	0,7
Titres mis en équivalence	7,4	7,3
Actifs financiers non courants	1,1	5,2
Impôt différé actif	0,1	0,0
Total des actifs non courants	780,2	794,0
ACTIFS COURANTS		
Actifs financiers courants	0,0	0,1
Clients et comptes rattachés	23,0	26,9
Autres créances et comptes de régularisation	9,3	9,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	50,8	66,3
Total des actifs courants	83,1	102,3
Actifs destinés à être cédés	18,9	6,6
Total de l'actif	882,1	902,9
BILAN PASSIF		
En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)		
Capital	150,8	148,3
Primes liées au capital	40,7	53,5
Réserve légale	2,2	2,0
Réserves consolidées	174,9	160,0
Résultat consolidé de l'exercice	31,5	17,8
Total des capitaux propres (part du Groupe)	400,2	381,6
Intérêts minoritaires	14,6	17,7
Total des capitaux propres	414,7	399,3
PASSIFS NON COURANTS		
Emprunts et dettes financières	370,0	374,0
Dépôts de garantie	7,5	7,1
Impôt différé passif	0,0	0,0
Autres passifs long terme	3,8	5,5
Total des passifs non courants	381,2	386,6
PASSIFS COURANTS		
Emprunts et dettes financières	50,1	79,5
Dettes fiscales et sociales	9,8	12,8
Dettes fournisseurs	7,2	6,8
Autres dettes	14,9	17,5
Total des passifs courants	82,0	116,6
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	4,1	0,5
Total du passif	882,1	902,9

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En millions d'euros - 12 mois	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	43,9	45,9
Charges locatives refacturées	10,0	9,1
Charges sur immeubles	(12,4)	(11,8)
Autres charges sur immeubles	(0,7)	(0,2)
Loyers nets	40,8	43,0
Charges externes et autres taxes	(4,3)	(4,2)
Charges de personnel	(0,9)	(0,9)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges d'exploitation	0,7	0,2
Total charges et produits	(4,6)	(5,0)
Résultat opérationnel courant	36,2	38,0
Autres produits et charges opérationnels	(0,1)	(0,5)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	2,5	(9,7)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	0,9	(0,6)
Résultat opérationnel	39,4	27,2
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	0,4	0,4
Coût de l'endettement financier brut	(9,8)	(9,5)
Coût de l'endettement financier net	(9,4)	(9,0)
Autres produits et charges financiers	1,1	0,7
Impôts sur les résultats	0,0	0,5
Résultat net	31,2	19,4
Intérêts minoritaires	(0,4)	1,6
Résultat net (part du Groupe)	31,5	17,8
Résultat par action	2,13	1,25
Résultat dilué par action	2,13	1,25
Résultat Net	31,2	19,4
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
Résultat Global	31,2	19,4
Dont : - part du groupe	31,5	17,8
- part des intérêts minoritaires	(0,4)	1,6
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	14 804 270	14 181 582

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	31,2	19,4
Retraitements :		
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence	(0,9)	0,6
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,3	0,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,1	0,0
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	(2,5)	9,7
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	(1,1)	(0,6)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution	(0,1)	0,0
Coût de l'endettement financier net	9,4	9,0
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(0,0)	(0,5)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt	36,4	38,0
Impôts versés	(0,1)	(0,7)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité	(0,2)	(4,0)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	36,1	33,2
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(16,0)	(7,1)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	16,0	8,3
Variation des prêts et créances financières consentis	1,2	0,1
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	2,2	(1,3)
Incidence des variations de périmètre	(0,2)	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	3,2	(0,0)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(12,3)	(3,8)
Dividendes versés aux minoritaires	(0,1)	(0,3)
Augmentation / diminution des actions propres	(1,2)	(1,5)
Souscriptions d'emprunts	14,3	33,1
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	(42,8)	(21,6)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	(1,0)	(1,9)
Remboursement lié au passif locatif	(0,1)	(0,1)
Intérêts financiers nets versés	(9,3)	(8,4)
Transactions entre actionnaires et minoritaires	(1,9)	(3,0)
Variations des comptes courants	(0,3)	2,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(54,6)	(5,2)
Variation de Trésorerie	(15,4)	28,0
Trésorerie d'ouverture	66,1	38,1
Trésorerie de clôture	50,7	66,1
Variation de Trésorerie	(15,4)	28,0