



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

Résultats annuels 2021

23 FÉVRIER 2022



**PATRIMOINE  
& COMMERCE**

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

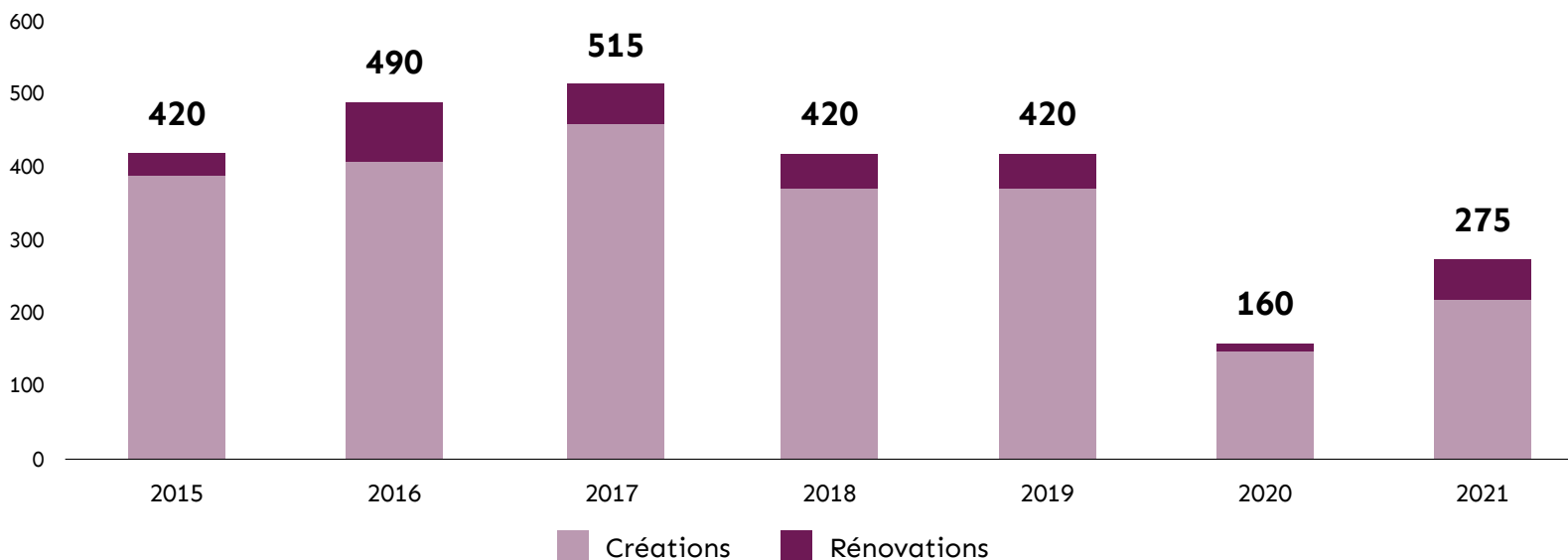
# Focus retail park

La classe d'actifs commerces  
qui a démontré la plus grande  
résilience dans un marché  
bouleversé



# Un marché qui bénéficie désormais d'une prime incontestée à l'existant

## ➤ ÉVOLUTION DE L'OUVERTURE DE RETAIL PARKS (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



- Les créations de retail parks ont connu un net recul en 2020, ce qui s'explique principalement par (i) l'impact de la loi Elan qui limite la possibilité d'artificialisation des sols et (ii) la crise sanitaire.
- Le premier facteur offrant une prime significative et durable à l'existant (env. 25 % des surfaces inaugurées en 2021 sont des rénovations vs 12 % en moyenne depuis 2016).
- La reprise de 2021 reste modérée par rapport à 2020 qui fût le point bas depuis plus de 10 ans.

# Un format qui répond parfaitement au nouveau contexte

1

## Des fondamentaux solides

- Surfaces à taille humaine
- Stationnement simple
- Charges immobilières limitées
- Loyers adaptés
- Faible niveau de capex
- Flexibilité des locaux

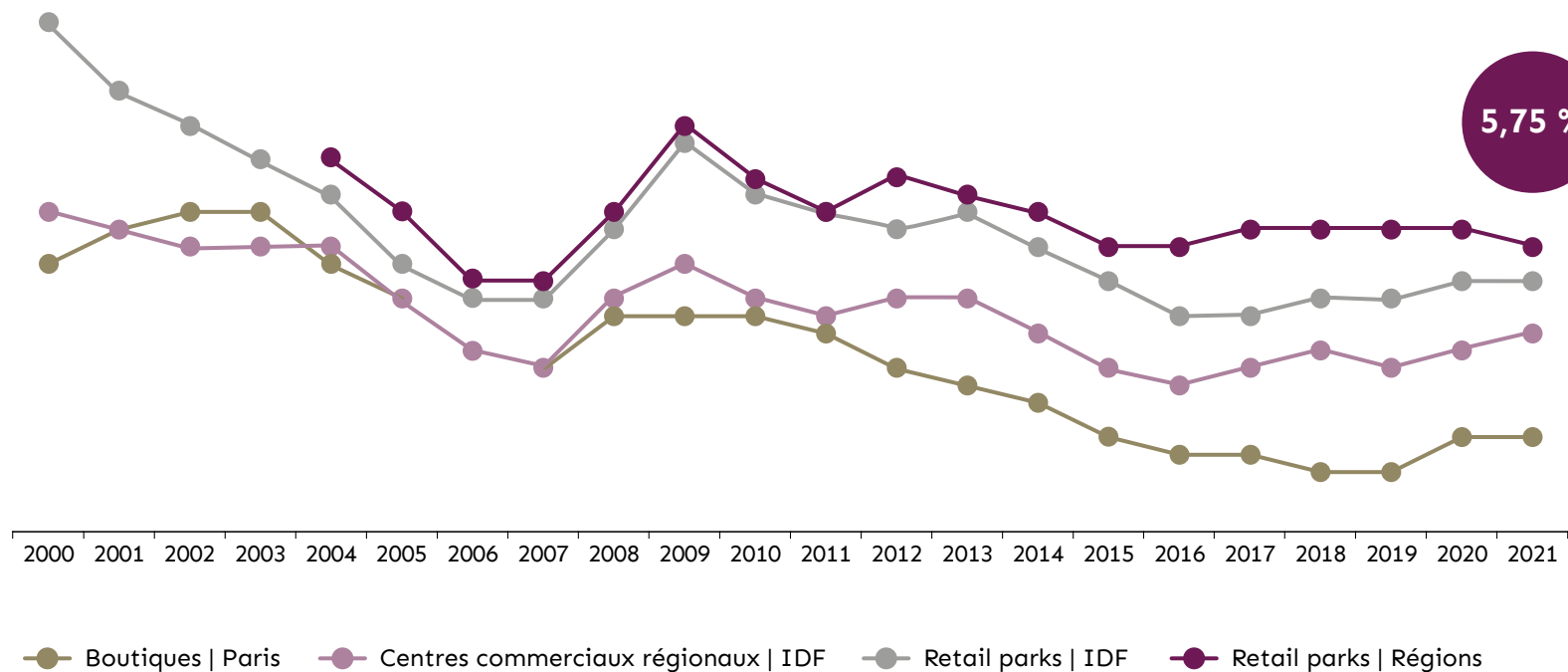
2

## Une adéquation avec les tendances actuelles de consommation

- Une activité peu dépendante du tourisme / consommation locale
- Absence de contraintes liées au pass vaccinal
- Un format adapté à la mise en place de stratégies click & collect / logistique du dernier kilomètre
- Des espaces ouverts
- Un mix-merchandising en adéquation avec les demandes des consommateurs / Une forte attractivité des enseignes discount

# Un rendement attractif

## ➤ ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME EN COMMERCES



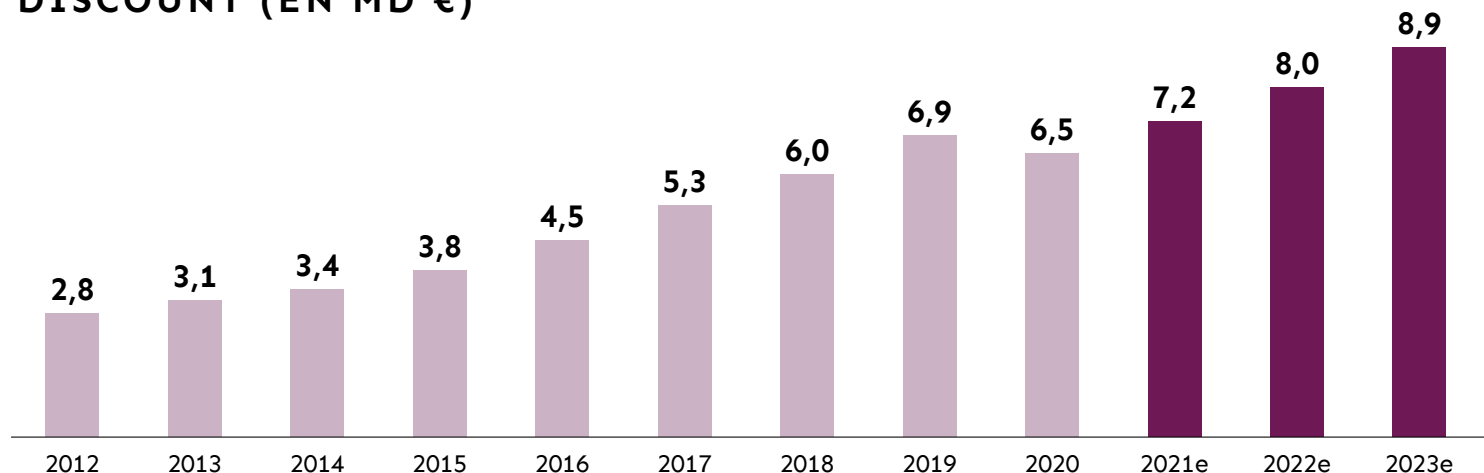
**Un modèle qui continue à offrir le rendement le plus attractif en comparaison aux autres classes d'actif commerces.**



Source : Knight Franck

# Une demande croissante pour l'offre discount

## ➤ ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES PRINCIPALES ENSEIGNES DISCOUNT (EN MD €)



Note : Action, Gifi, Centrakor, la Foir'Fouille, B&M, Hema, Noz, Stokomani

Des prix bas

Une offre diversifiée et  
régulièrement renouvelée

Une logistique  
performante

**Facteurs clés de succès**

Un marché discount en forte croissance correspondant aux nouvelles attentes des consommateurs dans un contexte inflationniste créant une forte incertitude sur l'évolution des prix.

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 de l'année 2021



492 000

m<sup>2</sup> de surfaces



43,7

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



807

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



26,7

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



45,2 %

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 (hors actions auto-détenues)

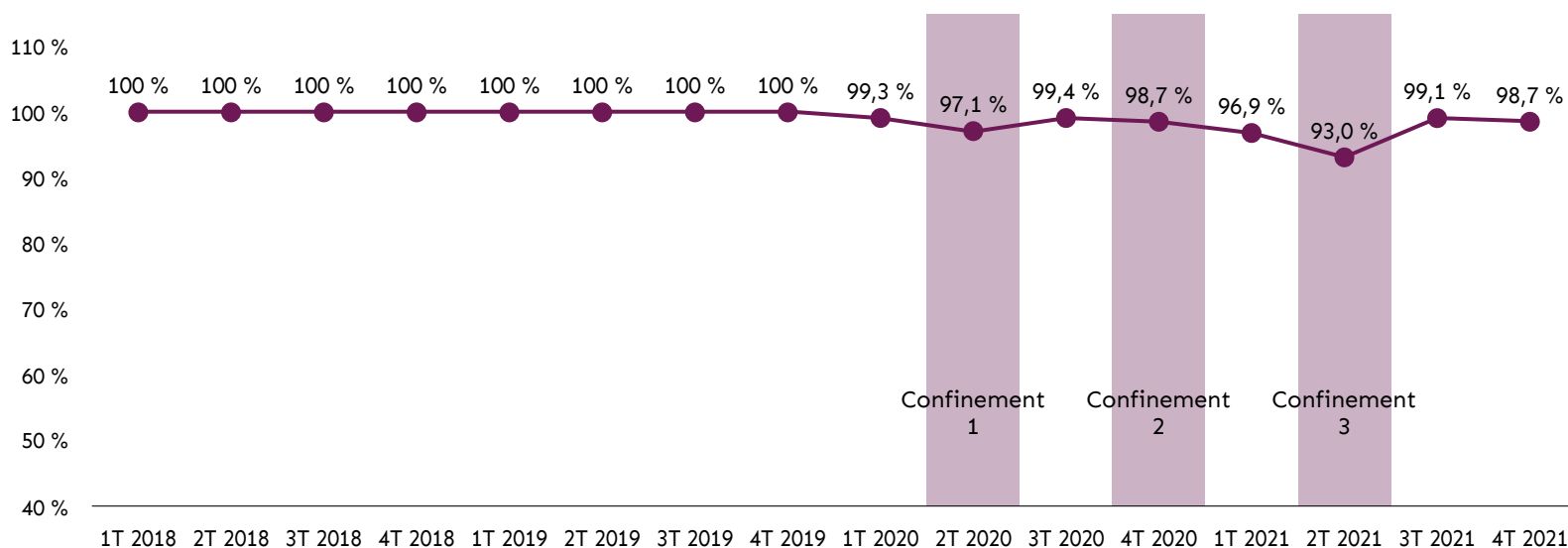
<sup>(4)</sup> Retraité des dépôts de garantie et des instruments de couverture

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



# Taux de recouvrement

## ➤ ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT



- Un taux de recouvrement moyen de 97 % sur l'année 2021 et ce malgré les nouvelles fermetures.
- Ce taux pourrait encore s'améliorer en 2022 notamment grâce à la mise en place du dispositif « loyers » à la fin 2021.
- Patrimoine & Commerce a accordé 0,6 M€ de franchises au titre de « Covid-3 », en complément des 5,4 M€ de franchises accordées en 2020.

# Une activité locative soutenue



109

baux signés  
en 2021



8,8 M€

de loyer brut  
annuel



49

nouveaux baux



60

renouvellements

Assainissement de la base  
locative avec 7 % des baux  
en tacite reconduction  
(contre 18 % au 31/12/2020)

WALT de 6,0 ans  
(vs 5,5 ans au 31/12/2020)

WALB de 3,0 ans  
(vs 2,6 ans au 31/12/2020)

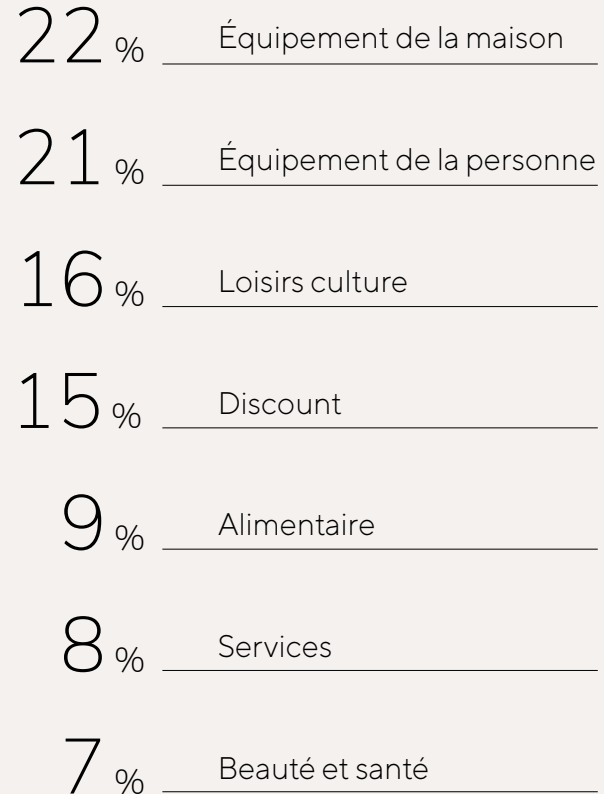
Un taux d'occupation stable  
à 93 %

# Attractivité des enseignes nationales



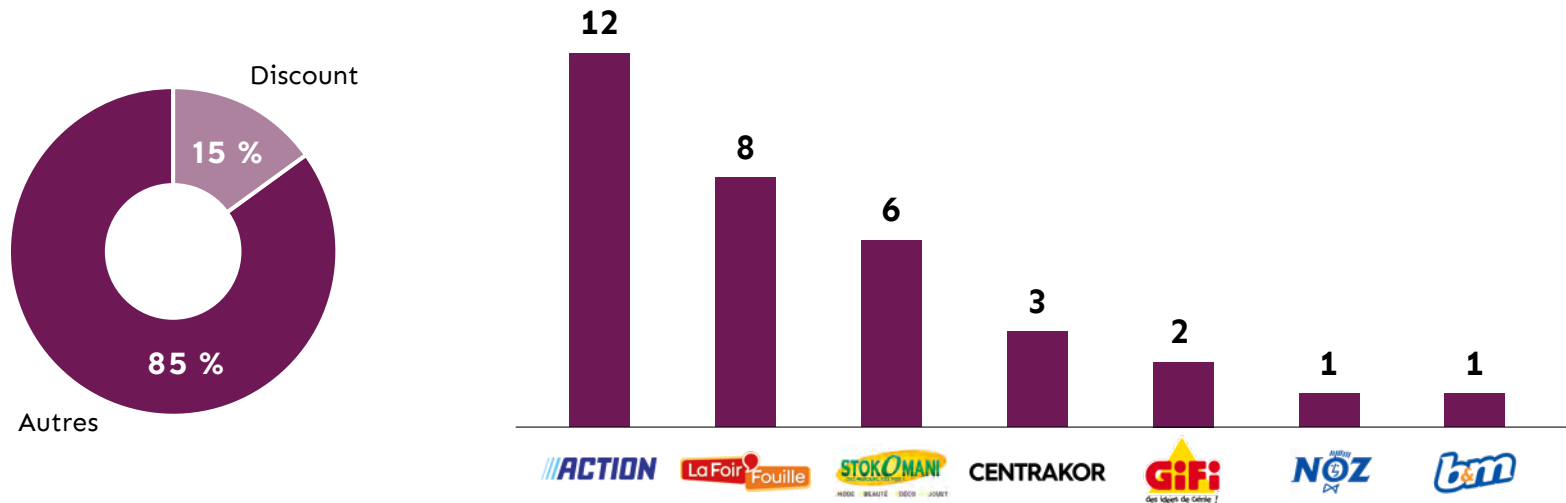
Le TOP 15 des enseignes représente moins de 35 % des loyers totaux Patrimoine & Commerce répartis de façon équilibrée sur des secteurs d'activité résilients, soit 80 % sur l'équipement de la maison, discount, loisir et alimentation.

## RÉPARTITION DES LOYERS par type de commerces



# Focus sur le segment discount

## ➤ PRINCIPALES ENSEIGNES DISCOUNT EN PATRIMOINE




- Le segment Discount représente 15 % du revenu locatif de Patrimoine & Commerce.
- Ces enseignes sont parmi les plus dynamiques dans le secteur du commerce et présentent de solides perspectives de croissance s'appuyant sur des plans de développement ambitieux.
- En raison notamment du coût logistique et de distribution incrémental en comparaison à la valeur du panier moyen, le discount est un secteur structurellement résistant à la croissance du e-commerce.

# Ville du Bois (1/2)

Un exemple du savoir-faire Patrimoine & Commerce

➤ UN PROJET DE RESTRUCTURATION D'UNE GALERIE COMMERCIALE EN RETAIL PARK

**Surface restructurée :**  
8 000 m<sup>2</sup> / Surface totale  
19 500 m<sup>2</sup>



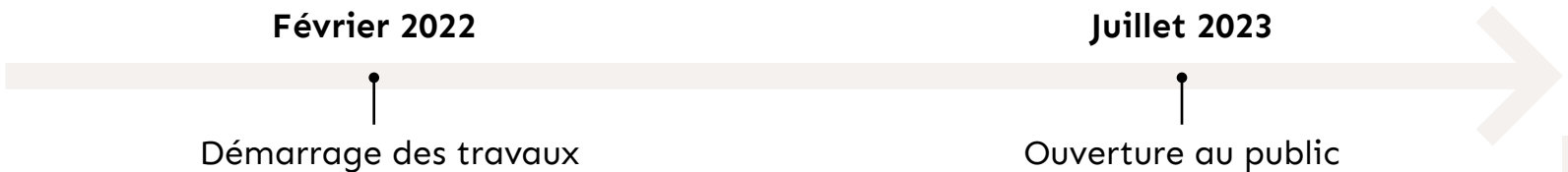
**Budget travaux :**  
8,5 M€



**Création de 5 moyennes surfaces, 1 boutique et 2 restaurants**



**Un taux de pré-commercialisation de plus de 70 %**



# Ville du Bois (2/2)

## Un exemple du savoir-faire Patrimoine & Commerce

### ➤ UN SITE QUI DISPOSE DE NOMBREUX ATOUTS



Un axe routier structurant majeur, la N20, qui porte de 60 à 80 000 véhicules par jour selon les sections



Une dynamique démographique plus importante que sur les zones des concurrents, avec une forte proportion de familles de 3 et 4 personnes



Une population importante des CSP +, disposant d'un revenu au dessus de la moyenne nationale



Un revenu fiscal moyen supérieur à celui de la zone de Ste-Geneviève



Un fort taux d'emploi corrélé à une forte représentation de la tranche active des 25-59 ans



Malgré un habitat collectif leader, une présence des familles corrélée à une forte proportion d'habitat individuel



Une zone primaire plus dense et importante que celle de son concurrent au nord, Villebon







Un taux de vacance de la galerie historique de la Ville-du-Bois quasiment nul



- Ouverture d'un centre de vaccination au sein du centre commercial le 15 décembre 2021.
- Vaccino-drome avec une capacité de 2 000 vaccinations jour du lundi au dimanche, de 10h à 20h soit 14 000 vaccinations semaine.
- Cette capacité de vaccination a fait de notre centre le premier vaccino-drome en centre commercial de France.

# Acquisition d'un ensemble commercial à Thonon-les-bains (1/2)



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

- 100 % loué
- Construction de 2013
- 8 cellules commerciales
- Une zone de chalandise de près de 230 000 habitants bénéficiant d'un fort pouvoir d'achat

# Acquisition d'un ensemble commercial à Thonon-les-bains (2/2)





# Cessions de 6 actifs non stratégiques

Une cellule isolée à Frouard (54)

---

Un actif commercial en Guadeloupe (971)

---

Une cellule isolée à Perpignan (66)

---

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 **16,3 M€** <sup>(1)</sup>, en ligne avec les valeurs d'expertise.



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

# Éléments financiers

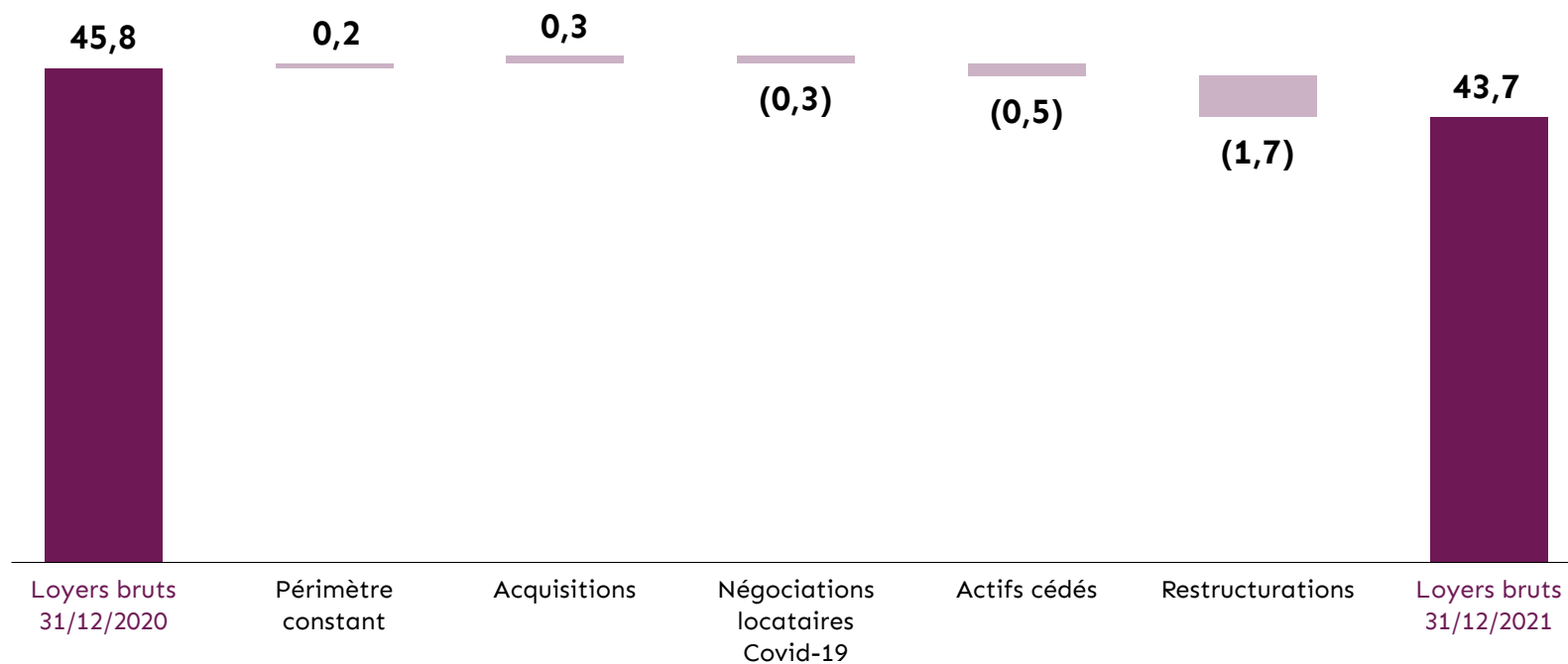


# Compte de résultat simplifié au 31/12/2021

En M€	12 mois 31/12/2021	12 mois 31/12/2020	Variation en %
Loyers bruts	43,7	45,8	(4,5) %
Loyers nets	40,8	43,0	(5,1) %
Frais généraux et autres produits	(4,5)	(4,3)	3,9 %
<b>EBITDA normatif</b>	<b>36,3</b>	<b>38,7</b>	<b>(6,1) %</b>
Coût de l'endettement financier net	(9,4)	(9,1)	(4,0) %
Impôts courants	(0,2)	0,5	
<b>Résultat net récurrent (FFO)</b>	<b>26,7</b>	<b>30,1</b>	<b>(11,3) %</b>
Variation de la JV des immeubles	2,5	(9,7)	
Variation de la JV des instruments financiers	1,1	0,6	
Titres mis en équivalence	0,9	(0,6)	
Autres produits et charges	(0,0)	(1,0)	
<b>Résultat net</b>	<b>31,2</b>	<b>19,4</b>	<b>+ 60,5 %</b>
Intérêts minoritaires	0,4	(1,6)	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>31,5</b>	<b>17,8</b>	<b>+ 77,2 %</b>

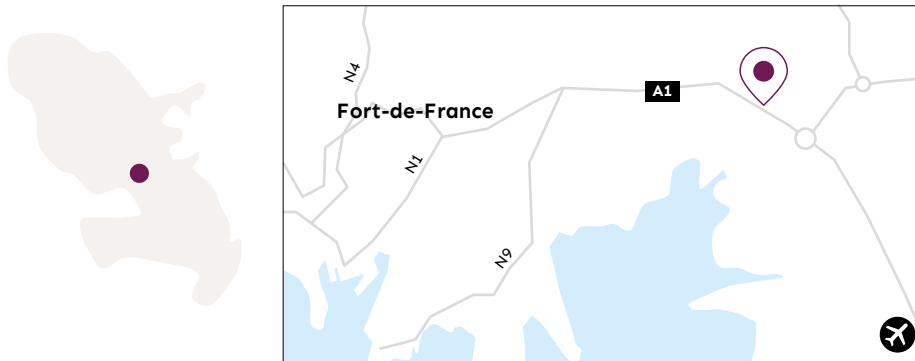
# Évolution des loyers bruts

En M€



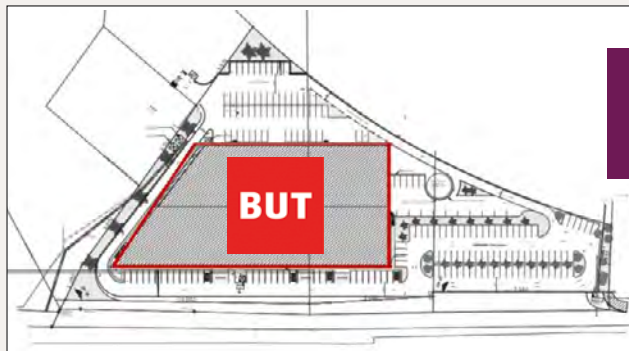
**La baisse des loyers s'explique principalement par le départ d'un locataire en janvier 2021 sur un actif situé en Martinique (-1,5 M€).**

# Restructuration d'un actif en Martinique



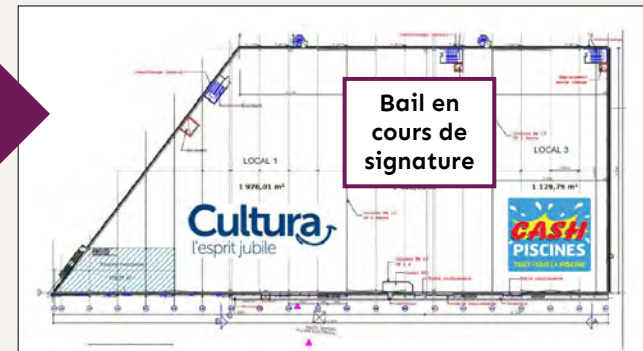
- Départ du locataire historique BUT en janvier 2021
- Découpage de l'actif en 3 cellules, 87 % des surfaces louées et un bail en cours de signature pour atteindre 100 %
- Livraison au T3 2022

## APERÇU DU PROJET



1,5 M€  
de loyer brut

7,90 %  
taux de rendement



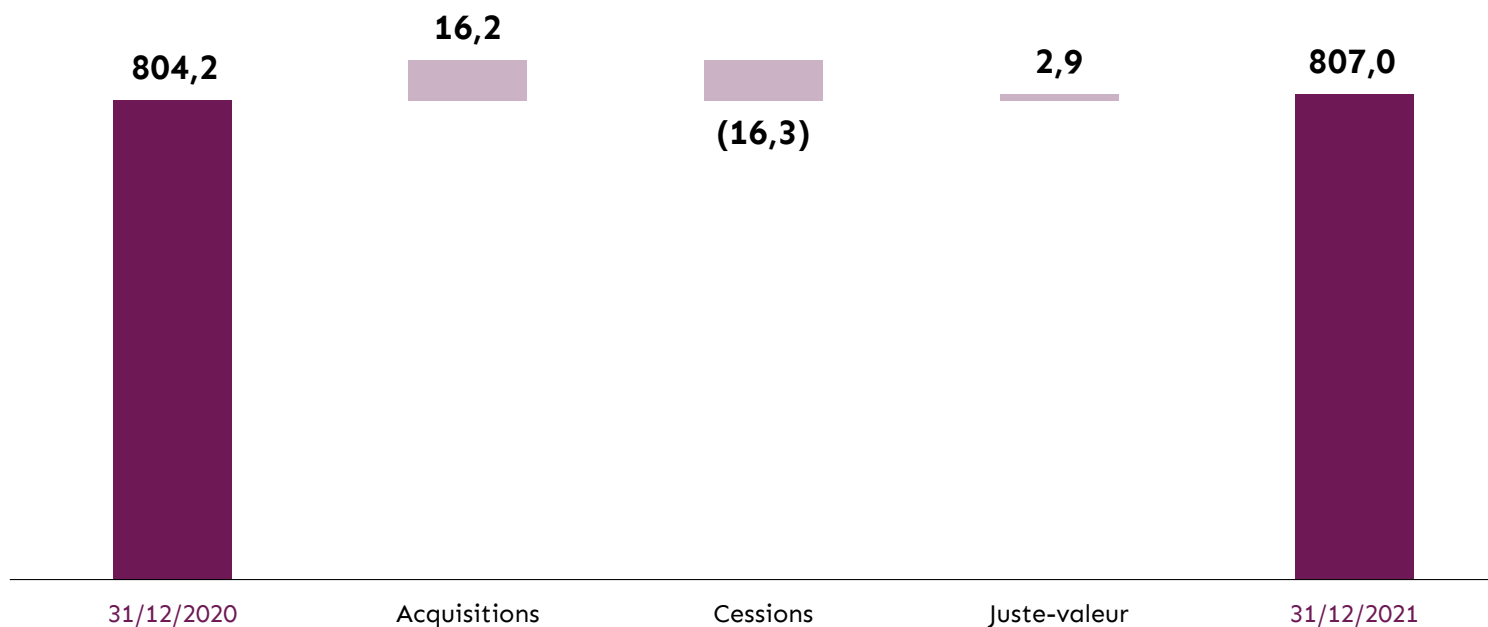
1,3 M€  
de loyer brut

6,90 %  
taux de rendement

# Évolution du patrimoine

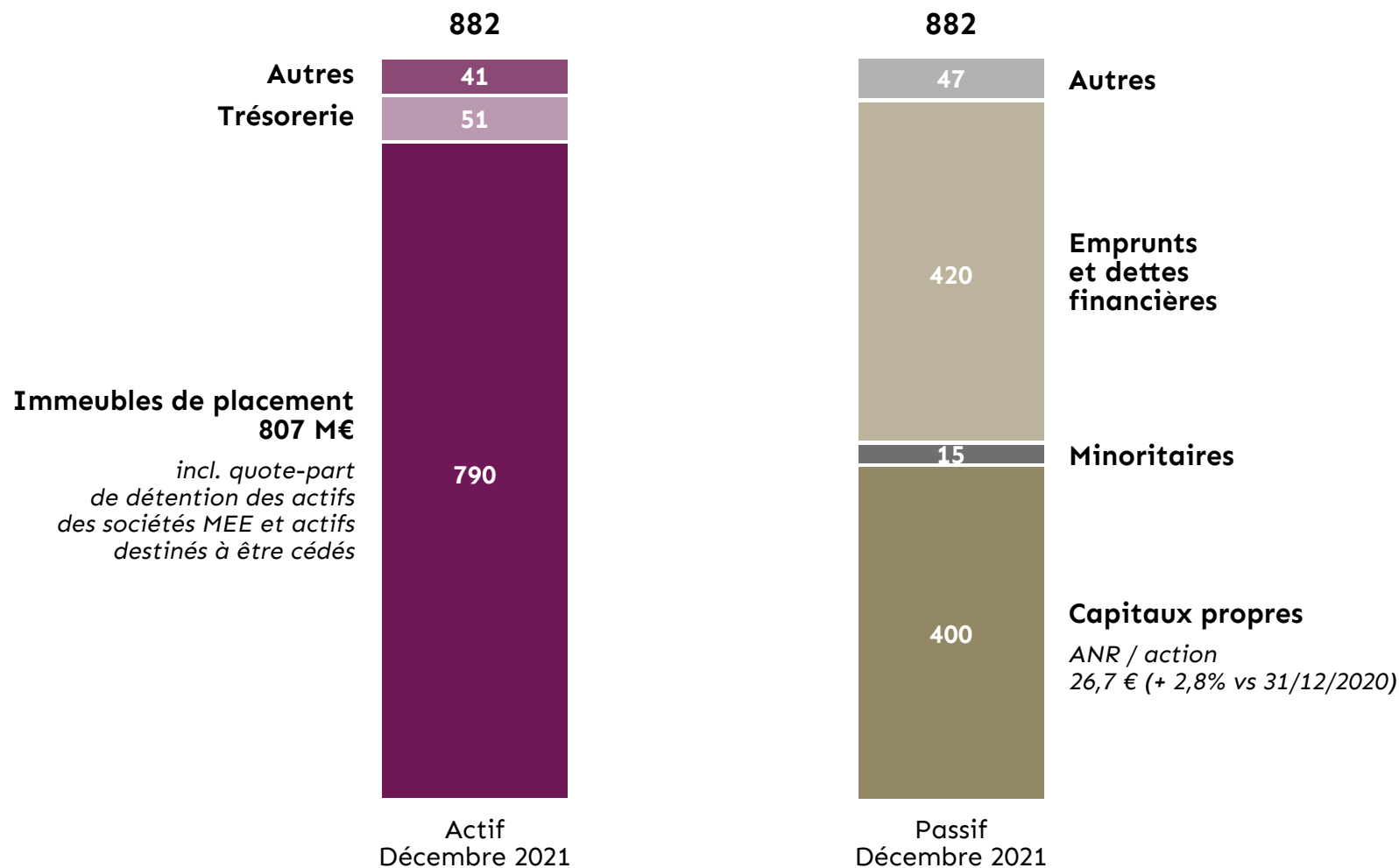
## > IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(1)</sup>

En M€

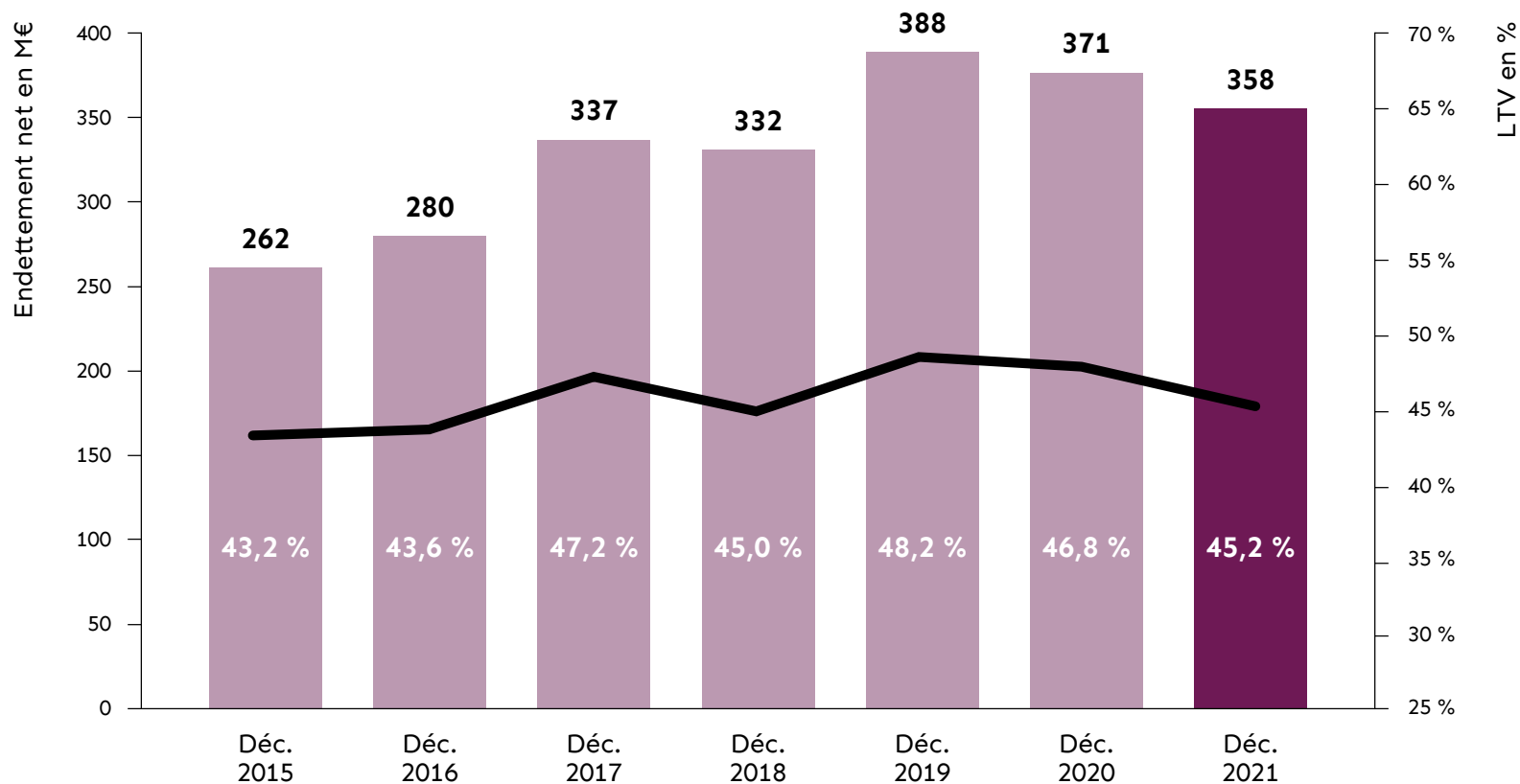


<sup>(1)</sup> Valorisation des immeubles hors droits

# Structure financière robuste

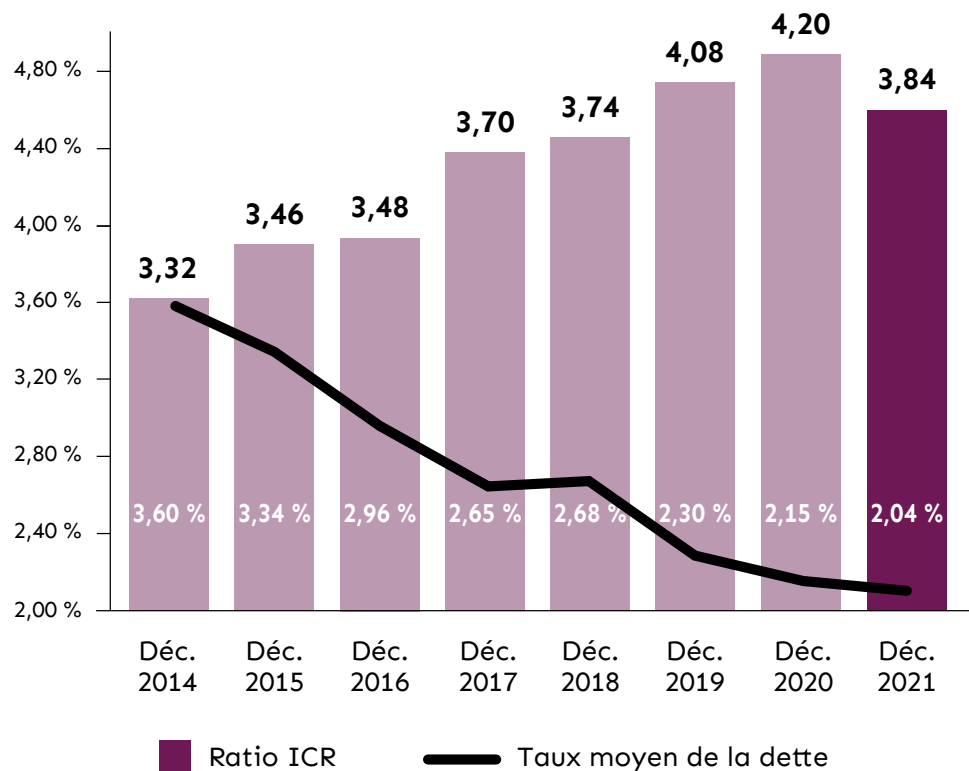


# Baisse du ratio LTV

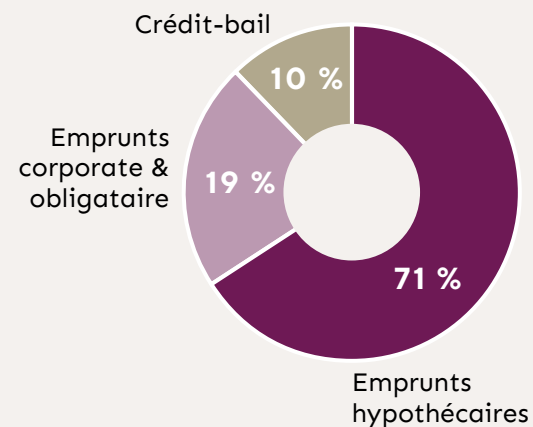





# Amélioration continue des conditions de financement



## Structure de la dette au 31/12/2021



 **70 %**  
Couverture de la dette

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

# Stratégie et perspectives

Patrimoine & Commerce,  
une SIIC de rendement



# Acteur de taille critique en France

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

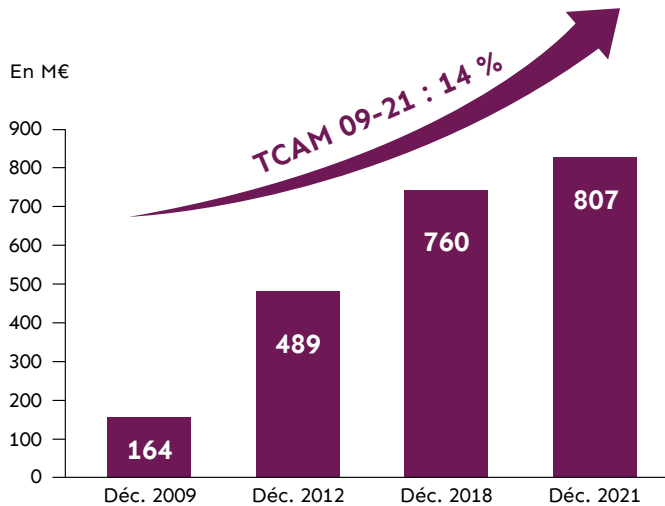
 **75**  
actifs

 **492 000**  
m<sup>2</sup> de surfaces  
commerciales

 **807**  
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

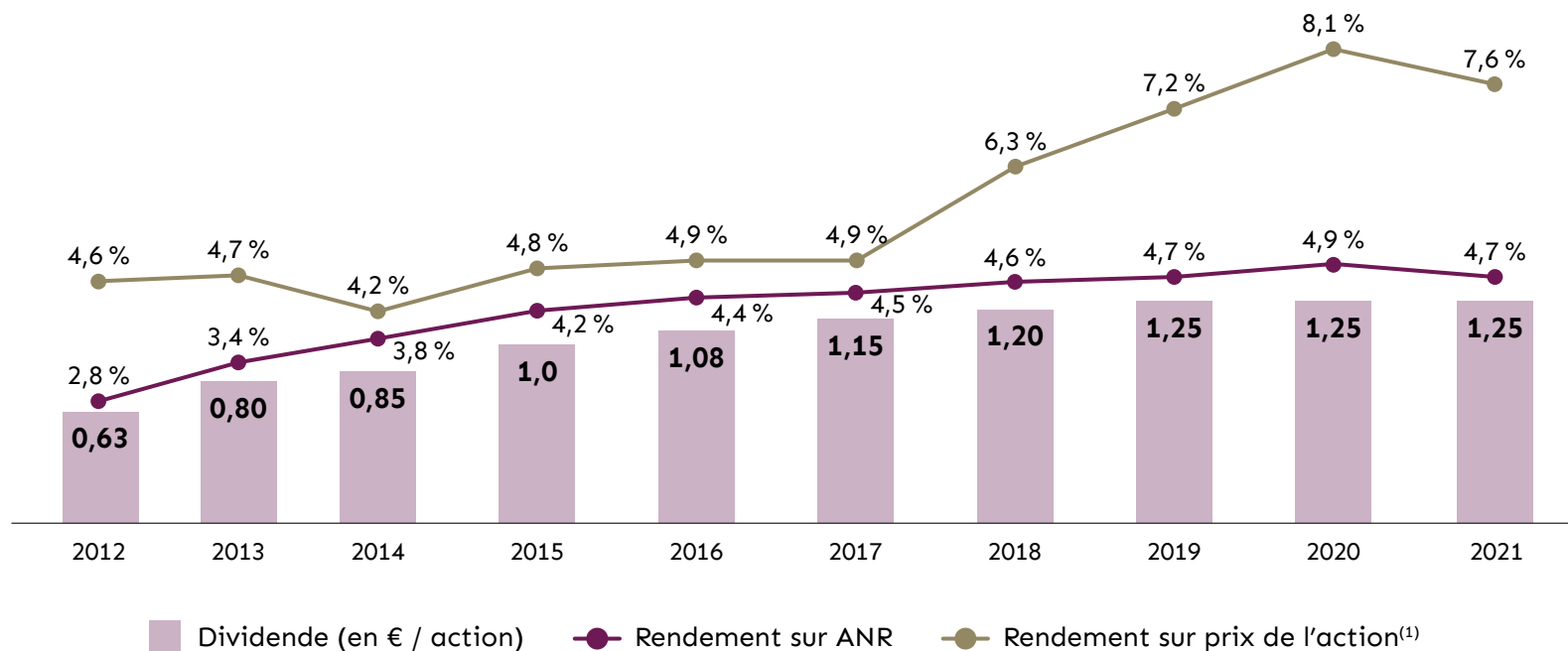
**3**  
bâtiments  
tertiaires

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



# P&C, une foncière de rendement

## ► UNE CROISSANCE CONTINUE DU RENDEMENT



**Dans un contexte encore incertain, il sera proposé en Assemblée Générale de maintenir le montant distribué à 1,25 € par action avec option pour paiement en titres.**



<sup>(1)</sup> Moyenne 12 mois au 31/12

# 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 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 %



100 M€  
de pipeline<sup>(1)</sup>



Un taux de distribution  
proche de 60 % du FFO

<sup>(1)</sup> 55 M€ en 2022 / 45 M€ en 2023



# Annexes



# Actionnariat et droits de vote au 31 décembre 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
27,5 %	20,3 %	10,3 %	9,6 %	7,3 %	5,7 %	3,7 %	15,5 %

## ACTIONNARIAT

22,9 %	25,1 %	12,2 %	9,0 %	6,5 %	5,9 %	2,3 %	16,1 %
--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	--------

## 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

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**