

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 19 février 2019

Progression du résultat courant par action de +0,7 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2017	2018 (non audité)	Var	2017	2018 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	14 496	14 372	- 0,9%	8,67	8,60
- Charges immobilières	-780	-771	- 1,1%	-0,47	-0,46	- 1,0%
- Charges d'exploitation	-1 989	-2 264	+ 13,8%	-1,19	-1,36	+ 13,9%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 485	-4 244	- 5,4%	-2,68	-2,54	- 5,3%
- Charges financières nettes	-2 688	-2 505	- 6,8%	-1,40	-1,31	- 5,8%
- Impôt sur résultat courant	-50	-11	- 77,0%	-0,03	-0,01	- 68,8%
Résultat courant après impôt	4 504	4 578	+ 1,6%	2,90	2,92	+ 0,7%
Plus-values sur cessions	2 535	1 499	- 40,9%	1,52	0,90	- 40,8%
Dépréciations d'actifs et autres	-1 069	-1 886	+ 76,3%	-0,64	-1,13	+ 76,5%
Résultat net	5 970	4 191	- 29,8%	3,78	2,69	- 28,8%
Cashflow courant ⁽²⁾	8 432	8 393	- 0,5%	5,25	5,19	- 1,0%

(1) nombre moyen d'actions dilués en circulation sur l'exercice

(2) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 14,4 M€ en 2018, en léger recul de -0,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls retraités¹ progressent de +0,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat courant par action progresse de +0,7 % par rapport à l'exercice 2017, soutenu par une maîtrise des charges immobilières, les actions menées en matière de recouvrement, ainsi que celles engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.

Le résultat net par action s'établit à 2,69 € sur l'exercice, en repli par rapport à l'année précédente compte tenu d'éléments non récurrents moins favorables, notamment davantage de provisions nettes pour dépréciations d'actifs (1 366 K€ contre 348 K€ en 2017) et moins de plus-values sur cessions (1 499 K€ contre 2 535 K€ en 2017).

Le Cash-Flow courant par action est en léger recul de -1,0 % par rapport à l'exercice précédent à 5,19 €.

¹ Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle sans impact négatif sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). Retraités de cet effet, les loyers sont en léger recul de -0,5 % par rapport à l'exercice 2017 (+0,7 % à périmètre constant). Les loyers non retraités sont en recul de -2,2 %.

Progression de +3,0 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 243,5 M€² hors droits au 31 décembre 2018 contre 234,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de +4,0 %.

Les valeurs d'expertises s'accroissent de +0,7 % à périmètre constant en 2018, et résultent d'une augmentation à la fois des valeurs des commerces de centre-ville (+0,8 %), qui représentent 86 % du portefeuille, et des magasins de périphérie (+0,3 %). Les progressions sont plus élevées à Paris (+2,4 %) et en région parisienne (+4,0 %), les valeurs d'expertise des actifs en province reculent de -4,9 % en moyenne avec une forte disparité selon les zones. A fin 2018, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 5,0 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,4 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,75 % et 5,75 % pour les extrêmes, et 5,8 % en région parisienne) et 7,6 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,4 % pour l'ensemble du patrimoine.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 88,81 € (avant détachement de l'acompte de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019) contre 86,25 € au 31 décembre 2017, soit une hausse de +3,0 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur.

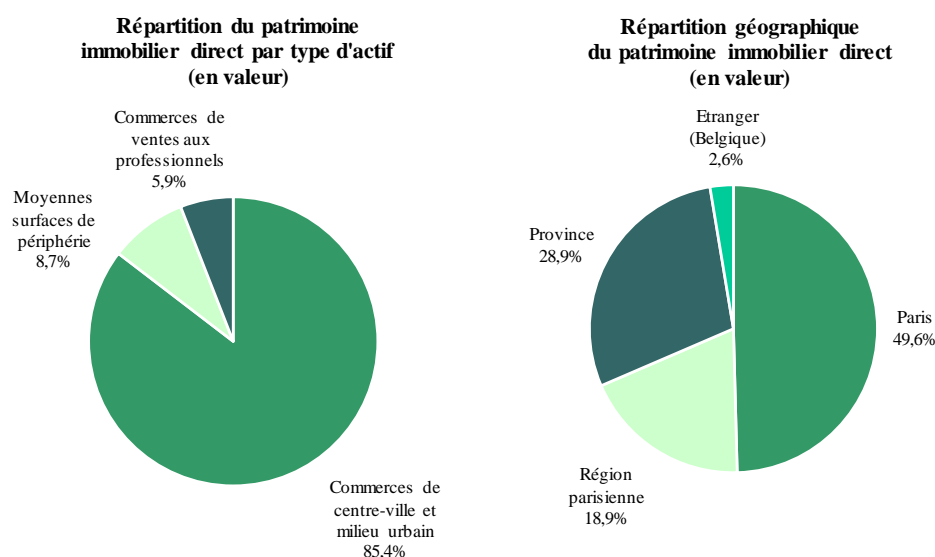
En euros par action ⁽¹⁾	31/12/2017	31/12/2018 ⁽²⁾	Variation
			31/12/18 - 31/12/17 (12 mois)
ANR par action de continuation (droits inclus)	98,44	101,54	+ 3,2%
ANR par action de liquidation (hors droits)	88,55	91,21	+ 3,0%
ANR triple net en normes EPRA	86,25	88,81	+ 3,0%

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013.

(2) Avant détachement de l'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 50 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 344 murs de commerces, s'élève à 233,0 millions d'euros au 31 décembre 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



² Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2018 (243,5 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 233,0 M€ (valeurs d'expertise hors droits ou prix d'achat hors droits et hors frais pour les acquisitions de fin d'année, à l'exception de l'actif d'Alfortville faisant l'objet d'une promesse de vente signée le 25 janvier 2019 et retenu pour son prix de vente net vendeur (6,7 M€) après déduction du montant estimé des travaux devant être réalisés avant la cession (0,1 M€) (soit au total pour 6,6 M€ contre une expertise au 31/12/2018 de 6,0 M€)) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 7,9 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,3 M€ et d'autres participations pour 1,3 M€.

Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,43 % (contre 2,57 % en 2018)

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a signé un refinancement portant sur un portefeuille de 18 actifs commerciaux à Paris, en région parisienne et à Vaulx-en-Velin pour un montant de 8 M€ (5,6 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt comporte une tranche amortissable de 6,4 M€ sur 12 ans au taux fixe de 1,62 % et une tranche in fine de 1,6 M€ sur 10 ans au taux fixe de 2,11 %.

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire (92,2 M€) rapportée au patrimoine réévalué (hors droits) présente un ratio *Loan to Value* de 37,9 % (41,5 % en ajoutant l'OCEANE).

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,43 % en moyenne sur l'exercice 2018 (contre 2,57 % en 2017), et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,29 % au 31 décembre 2018. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts par des swaps de taux est de 22,8 % (ramenée à 20,6 % après prise en compte des caps de taux et 18,8 % après prise en compte de l'OCEANE).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 87 % d'emprunts amortissables. Elle présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (plus de 9 ans) et une durée de 5,3 ans.

Conversion des OCEANE émises en décembre 2013

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 26 124 OCEANE. Au 31 décembre 2018, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 131 896, soit 58,7 % des OCEANE émises en décembre 2013, représentant un montant nominal de 8 309 K€.

Progression de +7,8 % du dividende par action

SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende total au titre de l'exercice 2018 s'élevant à 3,45 € par action (y compris l'acompte distribué le 2 janvier 2019 à hauteur de 2,205 € par action), en hausse de +7,8 % par rapport à celui de l'an passé (3,20 €).

Perspectives 2019

Pour rappel, la société Tikehau Capital a initié une Offre Publique d'Achat visant les actions et les OCEANE de la société SELECTIRENTE au prix de 86,80 € par action et 87,25 € par OCEANE. L'offre est ouverte du 25 janvier au 28 février 2019 inclus. Si l'offre connaît une suite positive, elle sera réouverte début mars pendant 10 jours et dans des termes identiques.

La Société entend poursuivre et amplifier sa stratégie de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. SELECTIRENTE entend également continuer son programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie conformément à sa stratégie de recentrage vers le centre-ville. Elle est confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides en 2019 et dans les années à venir.

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 13 juin 2019.

Contacts :

SELECTIRENTE
Jean-Marc PETER
Directeur Général SOFIDY
Tél. 01 69 87 02 00

www.selectirente.com
Eurolist C d'Euronext Paris
Code ISIN : FR0004175842
Mnémonique SELER

Note méthodologique

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (92 175 K€ au 31 décembre 2018) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (243 509 K€ au 31 décembre 2018).

Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30 septembre 2018, à l'exception de l'actif d'Alfortville faisant l'objet d'une promesse de vente signée le 25 janvier 2019 et retenu pour son prix de vente net vendeur (6,7 M€) après déduction du montant estimé des travaux devant être réalisés avant la cession (0,1 M€) (soit au total pour 6,6 M€ contre une expertise au 31/12/2018 de 6,0 M€),
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2018,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2018,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2018,
- les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de la société Cimes & Cie sont retenus pour leur valeur nette comptable au 31/12/2018.

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (4 191 K€ sur 2018) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (5 701 K€ sur 2018) et retraité des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (1 499 K€ sur 2018).

Loyers retraités

Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle sans impact négatif sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93). La variation des loyers, retraitée de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	2017	2018	Variation 2018 vs. 2017
Loyers	13 250	12 955	-2,2%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	-	+226	N.S.
Loyers retraité	13 250	13 181	-0,5 %

La variation des loyers retraités à périmètre constant est déterminée de la manière suivante :

Variation 2018/2017

En milliers d'euros

Loyers 2017	13 250
- Loyers 2017 des acquisitions 2017	-53
+ Loyers 2017 annualisé des acquisitions 2017	143
- Loyers 2017 des cessions 2017	-443
- Loyers 2017 des cessions 2018	-117
Loyers 2017 hors variations de périmètre	12 781
Loyers retraités 2018	13 181
- Loyers 2018 des acquisitions 2018	-215
- Loyers 2018 des cessions 2018	-92
Loyers retraités 2018 hors variation de périmètre	12 873
Variation 2018 / 2017 des loyers retraités à périmètre constant	+0,7%