

Foncière Spécialiste des murs de commerces

Evry le 25 juillet 2019

Progression des loyers retraités ⁽¹⁾ de +4,7 % sur un an Un taux d'occupation financier en hausse à 96,7 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,5 M€ au 1^{er} semestre 2019, en hausse de +3,5% par rapport au premier semestre 2018 retraité ⁽¹⁾. Les loyers seuls progressent de +4,7 % par rapport au premier semestre 2018 retraité ⁽¹⁾.

En milliers d'euros	1T19 (3 mois)	2T19 (3 mois)	1S19 (6 mois)	Variation 1S19 / 1S18	Variation 1S19 / 1S18 retraité ⁽¹⁾	Variation 1S19 / 2S18
Loyers	3 430	3 438	6 868	+ 9,4%	+ 4,7%	+ 2,9%
Autres revenus ⁽²⁾	334	289	623	- 8,2%	- 8,2%	- 15,6%
Chiffre d'affaires net	3 765	3 727	7 492	+ 7,7%	+ 3,5%	+ 1,1%

(1) Les loyers 1S18 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93).

(2) Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI.

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-et-un locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 791 K€ (834 K€ précédemment). Ce recul s'explique principalement par la signature d'un renouvellement de bail à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment). L'opération permet d'éviter une procédure judiciaire et de réengager le locataire actuel dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur.

Le taux d'occupation financier confirme sa progression depuis le début de l'année. Il ressort à 96,7 % sur le trimestre et 96,6 % en moyenne sur le premier semestre soit 1,8 points au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

Hausse du cash-flow par action de +17,7 % sur un an

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)				
	1S18	2S18	1S19 (non audité)	1S18	2S18	1S19 (non audité)	Var 1S19 / 1S18	Var 1S19 / 2S18
Revenus locatifs bruts	6 959	7 413	7 492	4,17	4,44	4,47	+ 7,3%	+ 0,8%
- Charges immobilières	-471	-300	-387	-0,28	-0,18	-0,23	- 18,1%	+ 28,4%
- Charges d'exploitation	-1 119	-1 145	-1 012	-0,67	-0,69	-0,60	- 9,8%	- 11,8%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-1 963	-2 281	-2 240	-1,18	-1,37	-1,34	+ 13,8%	- 2,1%
- Charges financières nettes	-1 239	-1 265	-1 228	-0,66	-0,65	-0,62	- 5,6%	- 4,9%
- Impôt sur résultat courant	24	-35	0	0,01	-0,02	0,00	- 118,0%	- 90,3%
Résultat courant après impôt	2 190	2 387	2 624	1,39	1,53	1,67	+ 20,4%	+ 9,5%
Plus-values sur cessions	-37	1 536	0	-0,02	0,92	0,00	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-188	-1 698	-331	-0,11	-1,02	-0,20	N/S	N/S
Résultat net	1 966	2 225	2 293	1,26	1,43	1,48	+ 17,5%	+ 3,1%
Cashflow courant (CAF)	4 084	4 309	4 851	2,53	2,66	2,98	+ 17,7%	+ 11,9%

(1) Nombre moyen d'actions diluées en circulation sur l'exercice

N/S : Non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt de 1,67 € par action au 1^{er} semestre 2019, en hausse de +20,4 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs compte tenu notamment de l'important programme d'investissement réalisé fin 2018 et au premier trimestre 2019, par la réduction des charges immobilières sous l'effet des arbitrages de locaux vacants réalisés en 2018 et de l'amélioration sensible du taux d'occupation au premier semestre 2019 et par la réduction des charges d'exploitation.

Le résultat net et le cash-flow courant par action affichent des progressions en ligne avec la bonne performance d'exploitation, soit des hausses respectives de +17,5 % et +17,7 % sur un an.

Progression de +7,3 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 254,8 M€⁽¹⁾ hors droits au 30 juin 2019 contre 243,5 M€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de +4,6 %.

Dans un contexte de renouvellement des experts immobiliers indépendants (à l'issue d'un appel d'offre, Cushman & Wakefield intervient désormais sur l'intégralité du périmètre alors que le Crédit Foncier Expertise en couvrait 85 % auparavant) et d'évolution de son rythme d'expertise, SELECTIRENTE communique désormais tous les semestres sur l'évolution de son ANR triple net en normes EPRA.

Les valeurs d'expertises progressent de +4,1 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois, à la fois pour les valeurs des commerces de centre-ville (+4,3 %), qui représentent 86 % du portefeuille, et pour les magasins de périphérie (+1,4 %). Ces progressions sont plus élevées à Paris (+6,9 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en région (stable) et en Belgique (-5,3 %). A fin juin 2019, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,8 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 5,4 % pour les extrêmes, et 5,6 % en région parisienne) et 7,5 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,2 % pour l'ensemble du patrimoine contre 5,4 % à fin 2018.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 93,12 € au 30 juin 2019 contre 86,78 € au 31 décembre 2018 (après détachement de l'acompte de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019), soit une hausse de +7,3%. Ces performances traduisent la bonne tenue des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur.

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2017	31/12/2018 avant	31/12/2018 après	30/06/2019	Variation
		détachement de l'acompte ⁽²⁾	détachement de l'acompte ⁽²⁾		30/06/2019 - 31/12/2018 après détachement de l'acompte ⁽²⁾
ANR par action de continuation (droits inclus)	94,44	101,54	99,51	103,43	+ 3,9%
ANR par action de liquidation (droits inclus)	88,55	91,21	89,18	95,81	+ 7,4%
ANR triple net en normes EPRA	86,25	88,81	86,78	93,12	+ 7,3%

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

(2) Acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

Un important programme d'investissements

Au cours du premier semestre 2019, SELECTIRENTE a acquis les murs de cinq boutiques bien situées à Paris (3^e), Lyon (3^e et 8^e), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) pour un prix de revient de 2 989 K€ :

- une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3^e) pour un prix de revient de 814 K€ ;
- un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3^e) pour un prix de revient de 491 K€ ;
- une horlogerie/bijouterie située avenue des Frères Lumières au cœur du 8^{ème} arrondissement de Lyon pour un prix de revient global de 238 K€ ;
- une parfumerie située sur la rue piétonne du Gros Horloge au cœur du centre-ville de Rouen (73), à proximité de la Cathédrale Notre-Dame, pour un prix de revient global de 1 230 K€ ;
- une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 216 K€.

⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 30 juin 2019 (254,8 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 244,5 M€ (valeurs expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,1 M€.

Conformément à la stratégie annoncée dans le cadre de l'offre publique d'achat récemment réalisée par Tikehau Capital, la Société est engagée dans d'importantes nouvelles acquisitions stratégiques. Ainsi, les actifs suivants sont sous promesse de vente :

- un portefeuille de grande qualité composé de 31 murs de commerces situés à Paris dans des quartiers à fort pouvoir d'achat du centre et de l'ouest de la capitale, pour un prix de revient global de 41 M€;
- un ensemble immobilier bénéficiant d'un excellent emplacement à Bordeaux sur l'un des axes délimitant le Triangle d'Or, loué à un groupe bancaire (agence au rez-de-chaussée et bureaux en étage) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, pour un prix de revient global de 26 M€ ;
- deux commerces de centre-ville à Paris pour un prix de revient global de 1,5 M€.

Arbitrages

Au 30 juin 2019, la Société est toujours engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (94).

Baisse du coût de la dette et refinancements

Au 30 juin 2019, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 89,0 M€ et se caractérise par :

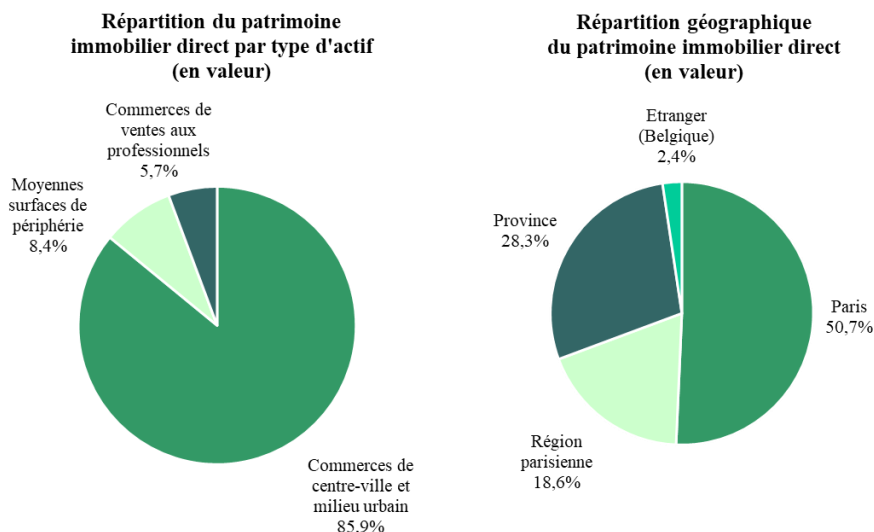
- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs) de 34,9 % au 30 juin 2019 (38,4 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,29 % en moyenne au premier semestre 2019 (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 2,28 % au 30 juin 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans) et une durée de 5,0 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 22,0 % ramenée à 21,5 % après prise en compte des caps de taux et à 19,6 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

La société a en outre signé le 17 juillet 2019 un refinancement portant sur un portefeuille de 19 actifs commerciaux à Paris et en région parisienne pour un montant de 14 M€ (9,4 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt constitué d'une tranche amortissable (11,2 M€) et d'une tranche in fine (2,8 M€) a été contracté sur 15 ans au taux fixe de 1,34 %.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du premier semestre des demandes de conversion portant sur 525 OCEANE. Ces demandes ont été servies par la remise de 351 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 131 371, représentant un montant nominal de 8 276 K€.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 86 % de commerces de centre-ville et situé à 50 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 350 murs de commerces, s'élève à 244,5 millions d'euros² au 30 juin 2019. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



² Valeurs d'expertise hors droits au 30 juin 2019.

Perspectives

L'Assemblée Générale du 13 juin 2019 a approuvé l'ensemble des résolutions et le solde de dividende (1,245 € par action) au titre de l'exercice de 2018 a été mis en payement le 20 juin 2019.

Conformément à la stratégie annoncée lors de l'offre publique d'achat, SELECTIRENTE étudie des opportunités de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, elle étudie actuellement différentes solutions de financement possibles lui permettant de renforcer ses capacités d'investissement (y compris au titre des investissements sous promesses) et d'optimiser la génération de flux de trésorerie.

A PROPOS DE SELECTIRENTE :

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité en centre-ville (« High Street »).

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

CONTACT PRESSE :

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan – +33 (0) 1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0) 1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

Note méthodologique

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 30 juin 2019,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2019,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2019,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (89 026 K€ au 30 juin 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (254 830 K€ au 30 juin 2019).

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (2 293 K€ au 30 juin 2019) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 552 K€ au 30 juin 2019) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (6 K€ au 30 juin 2019).

Loyers retraités

Régularisation ponctuelle des loyers du 1^{er} semestre 2018 sans impact 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 entre le 1^{er} semestre 2019 et le 1^{er} semestre 2018 retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	IS18 (6 mois)	IS19 (6 mois)	Variation IS19/IS18
Loyers	6 280	6 868	+9,4%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+277	-	N.S.
Loyers retraité	6 557	6 868	+4,7 %