

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 25 juillet 2018,

Progression des loyers retraités ⁽¹⁾ de +1,9 % par rapport au 2^e semestre 2017

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,0 M€ au 1^{er} semestre 2018, en recul de -2,1 % par rapport au semestre précédent. Les loyers seuls retraités⁽¹⁾ progressent de +1,9 % par rapport semestre précédent, et de +3,1% à périmètre constant.

En milliers d'euros	1T18 (3 mois)	2T18 (3 mois)	1S18 (6 mois)	Variation 1S18 / 1S17	Variation 1S18/2S17	Variation 1S18 retraité ⁽¹⁾ /2S17
Loyers	2 957	3 323	6 280	- 7,9%	-2,4%	+ 1,9%
Autres revenus ⁽²⁾	309	370	679	+ 18,1%	+ 1,1%	+ 1,1%
Chiffre d'affaires net	3 267	3 692	6 959	- 5,9%	-2,1%	+ 1,8%

(1) le recul des loyers par rapport au 2^e semestre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle 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). Une décision de première instance exécutoire a été rendue en défaveur de SELECTIRENTE, la Société a fait appel de cette décision. Retraité de cet effet, la progression des loyers serait de +1,9% par rapport au 2^e semestre 2017 (+3,1% à périmètre constant).

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Rose...) 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-huit locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 633 K€ (728 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie située à Fleury-les-Aubray (45) pour un loyer annuel de 310 K€ HT/HC (contre 403 K€ précédemment). La baisse de loyer consentie permet de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée de 10 ans dont 6 ans fermes à des conditions conformes aux valeurs de marché. Retraitées de ce renouvellement, les actions de la gestion locative ont permis une stabilité des loyers concernés.

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2018 ressort à 94,1 % (contre 94,7 % en moyenne sur 2017). Il progresse à 94,5 % au 2^e trimestre 2018.

Un résultat courant par action en repli de -2,0 % par rapport au semestre précédent

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)				
	1S17	2S17	1S18 (non audité)	1S17	2S17	1S18 (non audité)	Var 1S18 / 1S17	Var 1S18 / 2S17
Revenus locatifs bruts	7 392	7 105	6 959	4,42	4,25	4,17	- 5,7%	- 2,0%
- Charges immobilières	-382	-398	-471	-0,23	-0,24	-0,28	+ 23,5%	+ 18,4%
- Charges d'exploitation	-1 008	-982	-1 119	-0,60	-0,59	-0,67	+ 11,2%	+ 14,1%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 318	-2 167	-1 963	-1,39	-1,30	-1,18	- 15,2%	- 9,3%
- Charges financières nettes	-1 312	-1 376	-1 239	-0,71	-0,69	-0,66	- 6,9%	- 4,1%
- Impôt sur résultat courant	-21	-29	24	-0,01	-0,02	0,01	- 189,5%	- 162,0%
Résultat courant après impôt	2 351	2 153	2 190	1,48	1,42	1,39	- 6,0%	- 2,0%
Plus-values sur cessions	1 160	1 375	-37	0,69	0,82	-0,02	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-684	-385	-188	-0,41	-0,23	-0,11	N/S	N/S
Résultat net	2 826	3 144	1 966	1,76	2,01	1,26	- 28,8%	- 37,5%
Cashflow courant (CAF)	4 164	4 268	4 084	2,59	2,65	2,53	- 2,4%	- 4,5%

(1) rapporté au nombre d'actions dilués en circulation sur le semestre

N/S : non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt par action à 1,39 € au 1^{er} semestre 2018, en baisse de -2,0 % par rapport au 2^e semestre 2017. Ce repli s'explique principalement par une hausse des charges immobilières (notamment liée à l'effrètement du taux d'occupation constaté fin 2017 et au 1^{er} trimestre 2018 avant sa remontée au 2^e trimestre 2018) et des charges d'exploitation.

En l'absence d'arbitrage significatif (et de plus-value) à ce stade de l'exercice, contrairement au semestre précédent, le résultat net par action baisse de 37,5 %.

Un programme d'investissements actif de 12,4 M€

Les investissements réalisés au cours du semestre ont porté sur les murs de six commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 4 050 K€ :

- deux boutiques dans le quartier des Grands Boulevards à Paris (2^e) pour un prix de revient total de 1 989 K€. Ces biens situés à l'angle du boulevard Bonne Nouvelle et de la rue Thorel sont loués à un glacier et à un opticien ;
- un restaurant rue du Faubourg Montmartre à Paris (9^e) pour un prix de revient de 795 K€ ;
- une agence immobilière rue des Belles Feuilles à Paris (16^e), pour un prix de revient de 431 K€ ;
- un restaurant rue des Grands Augustins à Paris (6^e), pour un prix de revient de 382 K€ ;
- un salon de coiffure au 36/36 bis rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux (92), pour un prix de revient de 452 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 4,5 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 30 juin 2018, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville principalement à Paris (rue du Faubourg du Temple (10^e), boulevard Saint-Michel (5^e), avenue des Ternes (17^e), avenue de la Grande Armée (17^e) rue Brézin (14^e)...) pour un montant d'environ 8,3 M€.

Arbitrages du trimestre

Au cours du premier semestre, la Société a réalisé la cession d'une surface de périphérie à Villabé (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 430 K€ (égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017). Cette vente génère une plus-value distribuable d'environ 147 K€, dont 320 K€ de réserve distribuable et 37 K€ de moins-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

Au 30 juin 2018, la Société est engagée dans la cession d'une galerie commerciale de six cellules à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un montant de 2,4 M€. D'autres arbitrages sont en cours d'étude.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,49 %

Au 30 juin 2018, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 87,3 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 juin 2018) d'environ 36,8 % (40,7 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 38,1 % au 31 décembre 2017,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,50 % l'an au premier semestre (2,57 % en 2017), et un taux d'intérêt instantané à 2,49 % au 30 juin 2018,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans) et une durée de près de 5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 23,6 % ramenée à 21,3 % après prise en compte des caps de taux et à 19,3 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

SELECTIRENTE a signé en juillet 2018 un refinancement portant sur un portefeuille de 18 actifs commerciaux à Paris, en région parisienne et à Vaux-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 %.

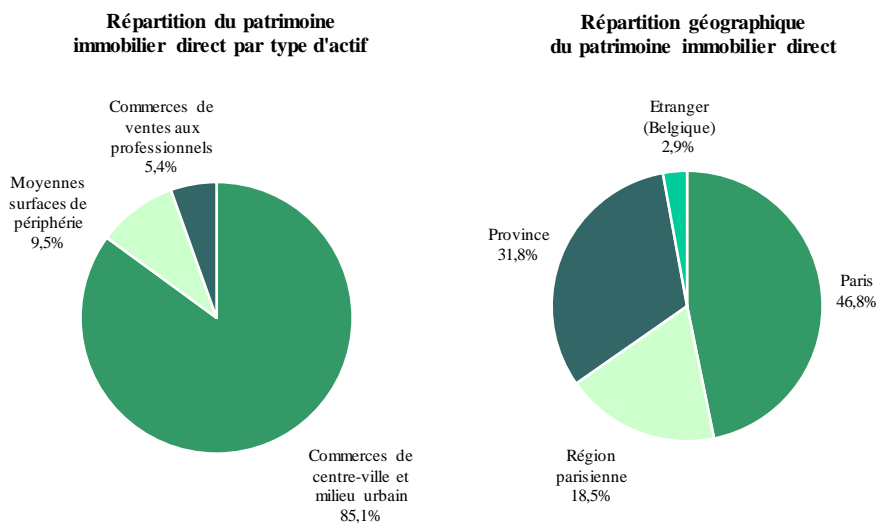
En outre, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 21 512 OCEANE au cours du premier semestre, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. Au 30 juin 2018, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 136 508, représentant un montant nominal de 8 600 004 €.

Valeurs d'expertises orientées à la hausse

Comme tous les ans, SELECTIRENTE dispose au 30 juin 2018 de résultats partiels de la campagne annuelle d'expertise de ses biens immobiliers. Ces résultats partiels portent sur 45 commerces de centre-ville (13 % du patrimoine immobilier direct) majoritairement situés à Paris (à hauteur de 52 %) et en région parisienne (à hauteur de 15 %). Ils font ressortir une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant des locaux concernés de +1,8 % par rapport à fin 2017. Les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 5,2 % (dont en moyenne 4,6 % pour les locaux parisiens compris entre 3,8 % et 5,3 %).

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 47 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 352 murs de commerces, s'élève à 226,4 millions d'euros au 30 juin 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Assemblée Générale du 13 juin 2018

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de SELECTIRENTE s'est tenue le mercredi 13 juin 2018. Les actionnaires se sont largement mobilisés pour cette Assemblée Générale, le quorum ayant dépassé les 85%.

L'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire a été adopté à une large majorité, ainsi que la plupart des résolutions de nature extraordinaire, ce qui permettra à la Société de poursuivre son programme de développement et de création de valeur.

Suite à cette Assemblée Générale, un dividende de 3,20 € par action, en progression de +10,3 % par rapport à l'exercice précédent, a été mis en paiement le 20 juin 2018.

Perspectives 2018

SELECTIRENTE poursuit un programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie conformément à sa stratégie de recentrage vers le centre-ville, en particulier sur Paris intra-muros. Ces arbitrages devant intervenir d'ici fin 2018 et en 2019 permettront de dégager des plus-values significatives. Elle envisage de continuer d'investir dans des murs de commerce de centre-ville de qualité, notamment à Paris.

La Société est ainsi confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides au second semestre 2018 et dans les années à venir.

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 (87 288 K€ au 30 juin 2018) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (237 117 K€ au 30 juin 2018).

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 2017 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30/09/2017,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2017,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2017,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2017,
- les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de la société Cimes & Cie sont retenus pour leur valeur nette comptable au 30/06/2018.

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (1 966 K€ au 30 juin 2018) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 081 K€ au 30 juin 2018) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (37 K€ au 30 juin 2018).

Loyers retraités

Le recul des loyers entre le 1^{er} semestre 2018 et le 2^e semestre 2017 s'explique par une régularisation ponctuelle 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, retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	2S17 (6 mois)	1S18 (6 mois)	Variation 1S18/2S17
Loyers	6 433	6 280	-2,4%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	-	+277	N.S.
Loyers retraités	6 433	6 557	+1,9 %

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

Variation 1S18/2S17

En milliers d'euros

Loyers 2S17	6 433
- Loyers 2S17 des acquisitions 2S17	-18
+ Loyers des acquisitions 2S17 - semestre plein	60
- Loyers 2S17 des cessions 2S17	-164
- Loyers 2S17 des Cessions 1S18	0
Loyers 2S17 hors variation de périmètre 2S17-1S18	6 311
Loyers retraités 1S18	6 557
- Loyers 1S18 des acquisitions 1S18	-53
- Loyers 1S18 des cessions 1S18	0
Loyers retraités 1S18 hors variation de périmètre 2S17-1S18	6 504
Variation 1S18/2S17 des loyers retraités à périmètre constant	+3,1%