

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 6 novembre 2018,

Un taux d'occupation financier en progression à 95,2 % au troisième trimestre 2018

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,7 M€ au 30 septembre 2018 (9 mois), en léger recul de -2,4 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Les loyers seuls retraités⁽¹⁾ sont stables (-0,1 %) à périmètre constant par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T18 <i>(3 mois)</i>	2T18 <i>(3 mois)</i>	3T18 <i>(3 mois)</i>	30/09/2018 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/2018 vs. 30/09/2017
Loyers	2 957	3 323	3 373	9 653	- 4,1%
Autres revenus ⁽²⁾	309	370	347	1 026	+ 17,8%
Chiffre d'affaires net	3 267	3 692	3 719	10 678	- 2,4%

(1) le recul des loyers par rapport au 30 septembre 2017 s'explique par 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). Retraité de cet effet, le recul des loyers serait limité à -1,9 % (-0,1 % à périmètre constant).

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

Au cours de troisième trimestre, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné dix-sept locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une hausse des loyers annuels des commerces concernés de +7,9 % à 492 K€ (456 K€ précédemment). Depuis le début de l'exercice les actions menées ont concerné trente locaux commerciaux et ont permis une progression des loyers concernés de +4,9 % hors le renouvellement du bail de Fleury-les-Aubray (45) consenti avec une baisse du loyer annuel (310 K€ HT/HC contre 403 K€ précédemment) mais permettant de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée longue.

Le taux d'occupation financier moyen du 3^e trimestre 2018 progresse à 95,2 % (94,1 % en moyenne sur le premier semestre 2018).

Un programme d'investissements actif de 12,8 M€

Les investissements réalisés au cours du troisième trimestre ont porté sur les murs de quatre commerces de centre-ville bien situés à Paris pour un prix de revient total de 2 399 K€ :

- un portefeuille comprenant un salon de coiffure avenue des Ternes (17^e) et un primeur boulevard Saint-Michel (5^e) pour un prix de revient total de 1 131 K€ ;
- un portefeuille comprenant une agence de services à la personne rue Brézin (14^e) et un commerce de distribution alimentaire de proximité (« Rapid'Market ») rue du Faubourg du Temple (10^e) pour un prix de revient total de 1 269 K€.

Ces acquisitions portent le montant total des investissements de l'exercice à 6 449 K€ pour une rentabilité nette immédiate moyenne de 4,4 %. Ces investissements bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché actuelles.

Au 30 septembre 2018, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment avenue de la Grande Armée à Paris (17^e), à Lyon (8^e) et à Montpellier (34) pour un montant d'environ 6,4 M€.

Arbitrages de l'exercice

Depuis le début de l'exercice, 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 142 K€, dont 179 K€ de réserve distribuable et 37 K€ de moins-value comptabilisée en résultat de l'exercice.

Au 30 septembre 2018, des promesses étaient signées en vue de la cession :

- d'une galerie commerciale de six cellules (dont deux vacantes) à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un montant de 2 350 K€ (vente signée le 15 octobre 2018, +70,3 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017 de 1 380 K€) ;
- d'une surface de périphérie vacante à la Roche-sur-Yon (85) pour un montant de 845 K€ ;
- d'une boutique vacante à Saint-Pol-de-Léon (29) pour un montant de 140 K€.

D'autres opérations d'arbitrage sont en cours d'étude.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,46 %

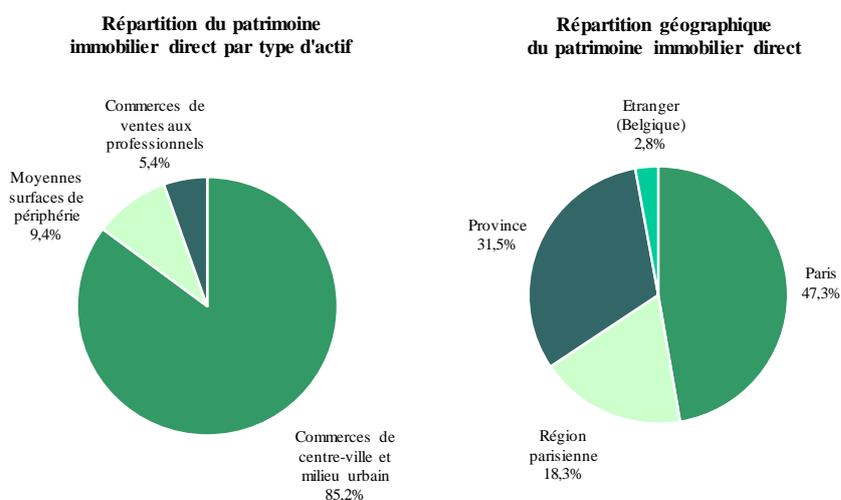
Au 30 septembre 2018, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 92,1 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 septembre 2018) d'environ 38,5 % (42,3 % 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 2,46 % l'an sur les neuf premiers mois de l'exercice (2,57 % en 2017), et un taux d'intérêt instantané à 2,37 % au 30 septembre 2018,
- une durée de vie résiduelle longue (plus de 9 ans) et une duration de plus de 5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 21,7 % ramenée à 19,5 % après prise en compte des caps de taux et à 17,7 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du troisième trimestre des demandes de conversion portant sur 1 512 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. A la date du présent communiqué, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 134 996, représentant un montant nominal de 8 505 K€.

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 356 murs de commerces, s'élève à 228,6 millions d'euros au 30 septembre 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Projet d'OPA de Tikehau Capital

Pour rappel, la société Tikehau Capital a annoncé avoir l'intention de lancer, après la réalisation définitive de son projet d'acquisition de Sofidy, une offre publique d'achat sur les titres de la société SELECTIRENTE au prix de :

- 89 € (coupon attaché) par action ;
- et 89 € (coupon attaché) par OCEANE multiplié par le Ratio d'Attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique (tels que ces termes sont définis dans la note d'opération des OCEANE et conformément à la Section 4.2.6(c) de la note d'opération des OCEANE).

Pour rappel également, le Conseil de surveillance de SELECTIRENTE a désigné le cabinet Ledouble en qualité d'expert indépendant destiné à éclairer l'avis motivé qu'il appartiendra au conseil de rendre sur l'offre envisagée. Le Conseil de surveillance a confié à un comité de membres indépendants la mission d'assurer la supervision des travaux du cabinet Ledouble.

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, en profitant de conditions favorables en matière de financement bancaire.

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.

Prochaine communication financière le 5 février 2019 : Chiffre d'affaires et activité 2018

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

Loyers retraités

Le recul des loyers par rapport au 30 septembre 2017 s'explique par 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, retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	30/09/2017 (9 mois)	30/09/2018 (9 mois)	Variation 30/09/2018 vs. 30/09/2017
Loyers	10 070	9 653	-4,1%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	-	+226	N.S.
Loyers retraité	10 070	9 879	-1,9 %

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

Variation 30/09/2018 / 30/09/2017

En milliers d'euros

Loyers 30/09/2017	10 070
- Loyers 30/09/2017 des acquisitions 9m17	-27
+ Loyers 30/09/2017 des acquisitions 9m17 - 9 mois pleins	52
- Loyers 30/09/2017 des cessions 2017	-375
- Loyers 30/09/2017 des cessions 2018	0
Loyers 30/09/2017 hors variations de périmètre	9 720
Loyers retraités 30/09/2018	9 879
- Loyers 30/09/2018 des acquisitions 2018	-170
- Loyers 30/09/2018 des cessions 2018	0
Loyers retraités 30/09/2018 hors variation de périmètre	9 709
Variation 30/09/2018 / 30/09/2017 des loyers retraités à périmètre constant	-0,11%