

Evry, le 19 février 2020

Par action, le cashflow courant progresse de +13,1% et le résultat net de +76,4%

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2018	2019 (non audité)	Var	2018	2019 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	14 372	15 743	+ 9,5%	8,60	8,95
- Charges immobilières	-771	-845	+ 9,6%	-0,46	-0,48	+ 4,1%
- Charges d'exploitation	-2 264	-2 019	- 10,8%	-1,36	-1,15	- 15,3%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 244	-4 892	+ 15,3%	-2,54	-2,78	+ 9,5%
- Charges financières nettes	-2 505	-1 820 ⁽²⁾	- 27,3%	-1,31	-1,28	- 2,6%
- Impôt sur résultat courant	-11	-43	+ 273,5%	-0,01	-0,02	+ 89,4%
Résultat courant après impôt	4 578	6 125	+ 33,8%	2,92	3,24	+ 10,9%
Plus-values sur cessions	1 499	3 130	+ 108,8%	0,90	1,78	+ 98,3%
Dépréciations d'actifs et autres	-1 886	-480	- 74,5%	-1,13	-0,27	- 75,8%
Résultat net	4 191	8 775	+ 109,4%	2,69	4,75	+ 76,4%
Cashflow courant⁽³⁾	8 393	10 333	+ 23,1%	5,19	5,88	+ 13,1%

(1) nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice augmenté des actions sous-jacentes aux OCEANE et hors autodétention

(2) les charges financières nettes intègrent un produit de 509 K€ lié à la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice

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

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 15,7 M€ en 2019, en hausse de +9,5 % par rapport à l'exercice précédent. Cette forte progression s'explique notamment par l'important programme d'investissement réalisé en 2019 pour 73,1 M€ et par l'amélioration sensible du taux d'occupation (96,7% en moyenne en 2019 soit 1,9 points au-dessus du taux moyen de 2018). A périmètre constant, les loyers seuls retraités¹ progressent de +2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

La bonne maîtrise des charges immobilières et d'exploitation, les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable, ainsi que l'effet de la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice 2019 permettent d'afficher un résultat courant après impôt de 6 125 K€ en progression de +33,8 % par rapport à l'exercice précédent. Le cashflow courant progresse quant à lui de +23,1 % pour atteindre 10 333 K€.

Le résultat net de l'exercice s'établit à 8 775 K€ en progression de +109,4 % sur un an, à la faveur notamment des arbitrages de l'exercice générant une forte plus-value de 3 124 K€ en résultat et en particulier de la cession en septembre 2019 d'un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€.

Après retraitement de l'effet dilutif des OCEANE et prise en compte des actions émises dans le cadre l'augmentation de capital², le cashflow courant par action progresse de +13,1 % par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 5,88 € et le résultat net par action progresse de +76,4 % pour s'établir à 4,75 €.

¹ Les loyers 2018 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 Pondérées par leur temps de présence sur l'exercice, soit à compter du 18 décembre 2019.

Progression de +0,8 % de l'ANR par action sur un an

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 315,4 M€³ hors droits au 31 décembre 2019 contre 243,5 M€ un an auparavant, soit une hausse de +29,5 %.

Les valeurs d'expertises progressent de +4,7 % à périmètre constant en 2019 traduisant le dynamisme des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur. Cette hausse résulte d'une augmentation à la fois des valeurs des commerces de centre-ville (+5,2 %), qui représentent 88 % du portefeuille, et des magasins de périphérie (+1,5 %). Les progressions des valeurs d'actifs sont plus élevées à Paris (+8,0 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en régions (+0,4 %) et en Belgique (-5,6 %). A fin 2019, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,1 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,75 % et 5,37 % pour les extrêmes, 5,2 % en région parisienne et 5,6 % en régions) et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,9 % pour l'ensemble du patrimoine.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 89,52 € contre 88,81 € fin 2018, soit une légère hausse de +0,8 % à apprécier notamment en considérant l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019 sur la base d'un prix d'émission de 86,80 € par action.

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2018 ⁽²⁾	31/12/2019	Variation 31/12/19 - 31/12/18 (12 mois)
ANR par action de liquidation (hors droits)	91,21	90,27	- 1,0%
ANR triple net en normes EPRA	88,81	89,52	+ 0,8%

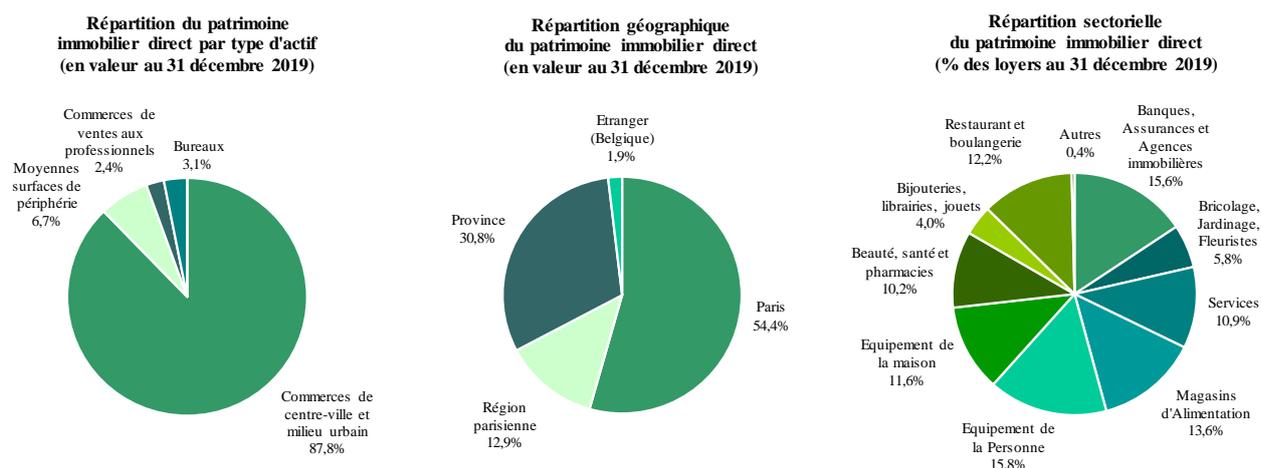
(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013

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

³ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2019 (315,4 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 305,2 M€ (valeurs d'expertise hors droits ou prix d'achat hors droits et hors frais pour les acquisitions de fin d'année) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,0 M€

Un patrimoine immobilier physique constitué à 88 % de commerces de centre-ville et situé à 54 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 382 murs de commerces et un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), s'élève à 305 M€ (hors droits). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante au 31 décembre 2019 :



Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,14 % (contre 2,43 % en 2018)

Les acquisitions de l'exercice 2019 ont été financées partiellement par des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 42,6 M€ contractés sur des durées de 10 à 15 ans à taux fixe (entre 0,85 % et 1,73 %). Parmi ces emprunts, on peut citer le financement partiel des acquisitions de l'ensemble immobilier à Bordeaux et du portefeuille de 31 boutiques à Paris par deux emprunts hypothécaires pour un montant total de 40,0 M€ contractés sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.

SELECTIRENTE 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 %.

A fin décembre 2019, la dette bancaire hypothécaire de SELECTIRENTE s'élève à 134,0 M€ et se caractérise par :

- un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 42,5 % contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,14 % en moyenne (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 1,86 % au 31 décembre 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans et 7 mois) et une durée de 6 ans et 5 mois,
- une part d'emprunts à taux variable de 10,1 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (*flooré* à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit a été entièrement remboursé le 23 décembre 2019.

Conversion des OCEANE émises en décembre 2013

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 130 842 OCEANE. Au 31 décembre 2019, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 1 054 obligations, ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

Mise en conformité avec le statut SIIC

A l'issue de plusieurs cessions de blocs et de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2019, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramené à 52,1 % du capital et des droits de vote de la Société permettant la mise en conformité de la Société avec le statut SIIC.

Progression de +1,4 % du dividende par action

SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2019 s'élevant à 3,50 € par action, en hausse de +1,4 % par rapport à celui de l'an passé (3,45 €).

Perspectives 2020 : 57 M€ d'investissements d'ores et déjà engagés

L'augmentation de capital de 217 M€ réalisée avec succès en décembre 2019 permet à la Société d'envisager un programme d'investissement ambitieux dans le cadre de la stratégie mise en place visant à titre principal l'immobilier commercial de qualité en centre-ville, accompagné à titre complémentaire, d'une stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur centrée sur le phénomène de métropolisation, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40%.

A ce titre, depuis le 1^{er} janvier 2020, la Société a d'ores et déjà réalisé l'acquisition des murs de deux boutiques bien situées à Paris rue du Faubourg du Temple (10^e) et rue de la Coutellerie (4^e) pour un montant total de 5,6 M€. Elle est en outre engagée dans des acquisitions nouvelles (offres fermes ou promesses) principalement à Paris et Lyon pour un montant total d'environ 57 M€ à la date du présent communiqué. La Société étudie par ailleurs d'autres opportunités d'investissement.

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 10 juin 2020.

■ 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 1^{er} janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

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

Laetitia BAUDON – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 44 50 58 79 – laetitia.baudon@shan.fr

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

Note méthodologique
Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (133 982 K€ au 31 décembre 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (315 370 K€ au 31 décembre 2019).

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 2019 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30 novembre 2019,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2019,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2019,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu,

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (8 775 K€ sur 2019) augmenté des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (4 683 K€ sur 2019) et retraité des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (3 124 K€ sur 2019).

Loyers retraités

Régularisation ponctuelle des loyers au 30 décembre 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 30 décembre 2019 et le 30 décembre 2018 retraités de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	30 décembre 2018 (12 mois)	30 décembre 2019 (12 mois)	Variation 30 décembre 2019 / 30 décembre 2018
Loyers	12 955	14 218	+9,7%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+226	-	N.S.
Loyers retraités	13 181	14 218	+7,9 %

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

Loyers 2019 / 2018 à périmètre constant (K€)	Sur 12 mois
Loyers retraités 2018	13 180,7
- Loyers 2018 des acquisitions 2018	-215,2
+ Loyers 2018 annualisé des acquisitions 2018	500,6
- Loyers 2018 des cessions 2018	-92,5
- Loyers 2018 des cessions 2019	-481,6
Loyers 2018 retraités hors variations de périmètre	12 892,1
Loyers 2019	14 210,9
- Loyers 2019 des acquisitions 2019	-619,8
- Loyers 2019 des cessions 2019	-341,7
Loyers 2019 retraités	13 249,4
Variation en montant	357,3
Variation en %	2,8%