

Activité et résultat du 1^{er} semestre 2020

Evry, le 28 juillet 2020 – 18H30

- **Résilience des activités grâce au positionnement sur le commerce de proximité en centre-ville et aux fondamentaux du patrimoine**
- **Poursuite des investissements : 47,5 M€ au 1^{er} semestre 2020, malgré les suspensions et renégociations au 2^{ème} trimestre 2020 dans le contexte du COVID-19 et 58 M€ déjà engagés pour le 2nd semestre 2020**
- **Performances opérationnelles robustes : maintien du taux d'occupation à près de 96% et revenus locatifs en hausse de 17 % à 8,2 M€**
- **Résultats reflétant la croissance du patrimoine : résultat courant à 3,1 M€ (+ 18 %) et cash-flow courant à 6,4 M€ (+ 32 %)**
- **Structure financière solide : LTV de 36,4 % (pas de covenant), 133 M€ de trésorerie disponible pour l'investissement et baisse du coût de la dette à 1,7 %**

Contexte lié à la crise sanitaire du COVID-19 : un retour à la normale progressif de l'activité des locataires

Compte tenu de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, SELECTIRENTE a été directement exposée aux conséquences de la crise sanitaire et aux mesures de fermetures administratives provisoires prises par le gouvernement français. Pour rappel, SELECTIRENTE estime que son exposition aux locataires commerçants ayant subi une obligation de fermeture administrative provisoire représente 62 % des loyers globaux de la Société.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE affiche sa résilience en enregistrant, à la date du 24 juillet 2020, un taux de recouvrement des loyers et des charges du premier semestre de 75 %, à comparer à un taux de recouvrement de 93 % au premier semestre 2019 constaté à la même période.

Le rythme de reprise de l'activité des locataires commerçants depuis la fin du confinement a été plus dynamique qu'initialement attendu, avec toutefois de fortes disparités selon les secteurs d'activité. Cette dynamique est soutenue par une consommation des ménages en une forte progression en France à partir du mois de mai, et qui retrouve en juin des niveaux proches de ceux d'avant crise (-3% en moyenne sur l'ensemble du mois de juin par rapport à la situation d'avant crise – source INSEE).

SELECTIRENTE partage la conviction qu'au sein de la classe d'actif des commerces en général, le segment particulier du commerce de proximité en centre-ville devrait conserver une bonne résilience dans les prochains mois. En outre, les fondamentaux à plus long terme de SELECTIRENTE restent solides :

- des emplacements de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché,
- une forte granularité du patrimoine (429 unités locatives) et une mutualisation maîtrisée du risque locatif (diversification notamment du nombre de locataires et de leurs secteurs d'activité),
- un endettement limité (LTV de 36,4 % à fin juin 2020 et absence de covenants financiers sur ses lignes de financement bancaire),
- une trésorerie disponible de 133 M€ au 30 juin 2020, autorisant un programme d'investissements de plus de 200 M€,
- une gestion reconnue et expérimentée réalisée par les équipes de Sofidy.

SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes économiques actuelles et surtout prête à saisir les opportunités d'investissement à court ou moyen terme.

Activité opérationnelle du 1^{er} semestre

47,5 M€ d'investissements réalisés sur le semestre

Pour rappel, dans le contexte de crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19, SELECTIRENTE a pris la décision de suspendre les processus d'investissements engagés avant le 15 mars 2020 ; cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations ou des renégociations, chaque dossier ayant fait l'objet d'une analyse spécifique.

Depuis le début de l'exercice 2020, SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition de cinq portefeuilles de boutiques majoritairement à Paris et Lyon, ainsi que six boutiques à l'unité bien situées à Paris, Toulouse (31), Lyon (69) et à Villeurbanne (69) pour un prix de revient total de 38,3 M€¹ :

- une surface commerciale d'angle située rue du Faubourg du Temple à Paris (10^{ème}), louée à l'enseigne « Sephora » pour un prix de revient de 4,5 M€ ;
- les murs de cinq commerces acquis à l'unité à Paris, Lyon (1^{er}), Villeurbanne (69) et Toulouse (31) pour un prix de revient total de 4,4 M€ ;
- un portefeuille de 4 boutiques à Lyon (7^{ème} et 8^{ème}) pour un prix de revient de 4,0 M€ ;
- un portefeuille de 3 boutiques à Paris (18^{ème}) et en région parisienne pour un prix de revient de 1,0 M€, assorti d'une garantie locative d'un an sur l'ensemble du portefeuille, une 4^{ème} boutique restant à signer au 2nd semestre ;
- un portefeuille de 9 boutiques biens situées à Paris (12^{ème}, 15^{ème} et 17^{ème}) pour un prix de revient de 6,3 M€ ;
- un portefeuille de 7 boutiques biens situées à Paris (10^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 18^{ème}) pour un prix de revient de 6,9 M€ ;
- un portefeuille de 19 boutiques à Paris et en région parisienne pour un prix de revient de 11,1 M€, les accords avec le vendeur prévoyant d'accompagner la reprise d'activité des locataires sous forme de franchises de loyer supportées par celui-ci.

Par ailleurs au 30 juin 2020, SELECTIRENTE avait fait l'acquisition de 570 000 actions (soit 2,99 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), pour un montant total de 9,2 M€, soit un cours moyen de 16,16 € par action.

Des cessions engagées pour 4,7 M€

Aucune vente d'actif n'a été réalisée depuis le début de l'exercice.

Au 30 juin 2020, la Société est engagée sur la cession :

- d'un actif de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€,
- d'une surface d'habitation située à Paris (12^{ème}) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€, et
- d'un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€.

¹ Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement

Un taux d'occupation financier élevé proche de 96 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 8,2 M€ au 1^{er} semestre 2020, en hausse de + 16,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2019. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de + 0,1 % par rapport au premier semestre 2019.

<i>En milliers d'euros</i>	1T20 <i>(3 mois)</i>	2T20 <i>(3 mois)</i>	1S20 <i>(6 mois)</i>	Variation 1S20 / 1S19
Loyers	3 974	4 116	8 090	+ 17,8%
Autres revenus	89	55	144	- 27,6%
Chiffre d'affaires	4 063	4 171	8 234	+ 16,5%

Depuis le début de l'année, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné dix locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation (+9 %) des loyers annuels des commerces concernés à 166 K€.

A titre d'exemple, sur le portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019 (31 boutiques situées à Paris), les actions de gestion ciblées depuis son acquisition ont permis d'augmenter les loyers annuels du portefeuille de près de 20 %.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,9 % en moyenne sur le 1^{er} semestre 2020, contre 96,7 % en moyenne sur l'exercice 2019.

Performances financières du 1^{er} semestre 2020

Hausse du cash-flow courant de + 32,4 %

CHIFFRES CLES	<i>En milliers d'euros</i>					<i>En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)</i>		
	1S19	2S19	1S20 (non audité)	Variation 1S20 / 1S19	Variation 1S20 / 2S19	1S19	2S19	1S20 (non audité)
Revenus locatifs bruts	7 068	7 811	8 234	+ 16,5%	+ 5,4%	4,22	4,73	1,97
- Charges immobilières	-387	-458	-409	+ 5,8%	- 10,7%	-0,23	-0,25	-0,10
- Charges d'exploitation	-1 012	-1 007	-1 242	+ 22,7%	+ 23,4%	-0,60	-0,54	-0,30
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 240	-2 652	-3 156	+ 40,9%	+ 19,0%	-1,34	-1,44	-0,76
+ Produits financiers	446	952	935	+ 109,5%	- 1,8%	0,27	0,04	0,22
- Charges financières	-1 251	-1 103	-1 161	- 7,2%	+ 5,3%	-0,64	-0,95	-0,29
- Impôt sur résultat courant	0	-43	-28	N/S	N/S	0,00	-0,02	-0,01
- Impôt étrangers	N/A	N/A	-81	N/A	N/A	N/A	N/A	0,00
Résultat courant après impôt	2 624	3 500	3 091	+ 17,8%	- 11,7%	1,67	1,56	0,75
Plus-values sur cessions	0	3 130	1	N/S	N/S	0,00	1,78	0,00
Dépréciations d'actifs et autres	-331	-149	-469	+ 41,4%	+ 214,5%	-0,20	-0,08	-0,11
Résultat net	2 293	6 482	2 624	+ 14,4%	- 59,5%	1,48	3,27	0,64
Cashflow courant (CAF)	4 851	5 482	6 424	+ 32,4%	+ 17,2%	2,98	2,90	1,54

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

N/S : non significatif

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat courant après impôt de 3 091 K€ au 1^{er} semestre 2020, en hausse de +17,8 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés fin 2019 et au premier trimestre 2020 et, dans une moindre mesure, par la réduction des charges financières (effet croisé de l'augmentation de la dette de 40 M€ et de la baisse du coût de financement de 55 bps par rapport au premier semestre 2019). En outre, l'investissement de 9,2 M€ en titres de participation de la foncière Vastned Retail N.V. a permis de percevoir 0,5 M€ de dividendes en produits financiers.

A l'inverse, le ralentissement, à partir du 2^{ème} trimestre 2020, du recouvrement des loyers a pesé sur les dotations nettes aux provisions à hauteur de 0,5 M€ (à comparer à 1,5 M€ de loyers impayés au titre du 2^{ème} trimestre). A ce titre, malgré le contexte spécifique lié aux conséquences économiques de la crise sanitaire sur certains locataires, la Société indique qu'elle a continué d'appliquer la même politique de provisionnement que celle appliquée historiquement (provision au-delà de deux termes de loyers impayés). Cette position s'explique par les discussions encore en cours avec de nombreux locataires à la date d'arrêt des comptes semestriels, ainsi que la prise en compte dans l'ANR au 30 juin 2020 de valeurs d'expertises impactées à la baisse de manière généralisée à hauteur de 3 mois de loyers.

Le résultat net et le cash-flow courant affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de + 14,4 % et + 32,4 % sur un an.

Compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions dilué (pondéré) et hors autocontrôle est passé de 1 675 417 à 4 170 190 entre fin juin 2019 et fin juin 2020, soit une augmentation de +150 %. En conséquence, le résultat courant par action et le cash-flow courant par action s'établissent respectivement à 0,6 €/action et 1,5 €/action, soit une baisse mécanique de - 57 % et -48 % par rapport au premier semestre 2019.

Bonne résistance des valorisations immobilières au 30 juin 2020

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 356,9 M€⁽²⁾ hors droits au 30 juin 2020 contre 315,4 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de +13,2 %.

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE fait désormais l'objet d'évaluations indépendantes sur un rythme semestriel.

Au 30 juin 2020, compte tenu de la qualité de leurs emplacements, la Société a enregistré une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent un repli global limité à -1,5 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 89 % du portefeuille global, baissent légèrement (-1,4 %), le repli étant plus marqué pour les magasins de périphérie (-4,2 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (-0,3 %) et en région parisienne (-0,9 %), qui représentent près de 70 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions (-3,8 %) et en Belgique (-9,9 %). A fin juin 2020, les taux de rendement découlant de 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 2,9 % et 5,4 %, et 5,2 % en région parisienne), 7,8 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,9 % pour l'ensemble du patrimoine globalement stable par rapport à fin 2019.

⁽²⁾ Le patrimoine réévalué au 30 juin 2020 (356,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 336,0 M€ (valeurs d'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 0,8 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 10,8 M€.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 85,64 € au 30 juin 2020 contre 89,52 € au 31 décembre 2019, soit une baisse de -4,3% principalement due au versement du dividende annuel de 3,50 € par action (soit un impact de -3,9 % sur l'ANR triple net au 30 juin 2020 par rapport à celui du 31 décembre 2019) et à la légère baisse des valeurs d'expertises.

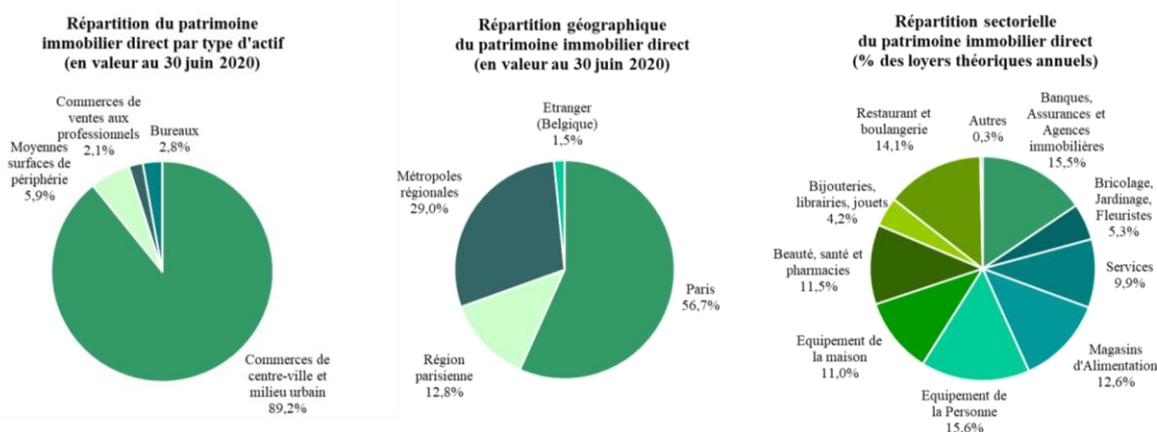
<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2019	30/06/2020	Variation 30/06/2020 - 31/12/2019
ANR de continuation (droits inclus)	95,67	92,31	- 3,5%
ANR triple net en normes EPRA ⁽²⁾	89,52	85,64	- 4,3%
ANR net disposal value en normes EPRA	89,52	85,64	- 4,3%

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

(2) A partir du 01/01/2020, la méthodologie EPRA a changé et l'ANR triple net a été remplacé par l'ANR Net Disposal Value. Afin de conserver consistance et comparaison avec les données historiques, l'ANR triple net en normes EPRA sera toujours publié au cours de l'année 2020

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 89 % de commerces de centre-ville et situé à 57 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 428 murs de commerces et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), ressort à 336 M€ (hors droits) à fin juin 2020, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décomposant de la manière suivante :



Baisse du coût de la dette

Au 30 juin 2020, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 129,6 M€ et se caractérise par :

- 134 lignes d'emprunts hypothécaires sans covenants financiers ;
- un ratio LTV (dette bancaire rapportée à la valeur du patrimoine hors droits) de 36,4 %, contre 42,5 % au 31 décembre 2019 ;
- un coût moyen de la dette sur le semestre en baisse à 1,74 % (2,14 % en 2019) ;
- une maturité résiduelle moyenne de près de 9 ans et une durée de plus de 6 ans ;
- une part de dettes à taux fixe de 90 % et à taux variable de 10 %.

Assemblée Générale du 10 juin 2020 :

Toutes les résolutions présentées ont été approuvées et le dividende (3,50 € par action) au titre de l'exercice 2019 a été mis en paiement le 17 juin 2020.

Perspectives

Les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines au regard des conséquences de l'épidémie du Covid-19 et notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique suite au déconfinement. La Société reste néanmoins confiante et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements, qualité des actifs, et mutualisation du risque locatif.

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE dispose d'une forte capacité à saisir les opportunités d'acquisition à court et moyen terme.

Ainsi, à la date du 30 juin 2020, plusieurs opérations pour un montant total de 58 M€ ont été sécurisées en vue d'acquérir plusieurs portefeuilles de commerces majoritairement parisiens, ainsi qu'un actif immobilier très bien placé à Paris (15^{ème}) actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin et offrant un potentiel d'évolution locative ou de reconversion.

■ 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

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

Annexe au communiqué de presse activité et résultat du 1^{er} semestre 2020

États financiers au 30 juin 2020 (non audité)

- Bilan
- Compte de résultat

Note Méthodologique

États financiers au 30 juin 2020 (non audité)
Bilan - Actif

<i>Actif (en euros)</i>	30 juin 2020	31 décembre 2019
Immobilisations Incorporelles	850 366	990 230
Immobilisations Corporelles	273 440 936	234 468 822
<i>Terrains</i>	<i>110 489 795</i>	<i>89 250 977</i>
<i>Constructions</i>	<i>159 829 436</i>	<i>144 276 693</i>
<i>Immobilisations en cours</i>	<i>3 121 706</i>	<i>941 152</i>
Immobilisations Financières	18 722 948	9 486 147
Titres de Participations	9 218 156	-
TIAP*	8 887 322	8 893 526
Autres immobilisations financières	617 470	592 621
ACTIF IMMOBILISE	293 014 249	244 945 199
Clients, autres créances et autres actifs circulants	5 197 713	3 058 625
Trésorerie	133 446 985	198 142 733
ACTIF CIRCULANT	138 644 697	201 201 358
Prime de remboursement des Obligations	-	218
TOTAL GENERAL	431 658 947	446 146 775

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Bilan - Passif

<i>Passif (en euros)</i>	30 juin 2020	31 décembre 2019
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation et réserves	20 425 962	22 130 164
Report à nouveau	15 327	4 126 417
Résultat de l'exercice	2 624 009	8 774 664
CAPITAUX PROPRES	292 452 242	304 418 190
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	514 431	510 737
Emprunts et dépôts de garantie	133 619 466	137 906 246
Dettes d'exploitation et divers	5 072 807	3 311 603
DETTES	138 692 273	141 217 849
TOTAL GENERAL	431 658 947	446 146 775

États financiers au 30 juin 2020 (non audité)
Compte de résultat

<i>En euros</i>	30 juin 2020	30 juin 2019
Loyers	8 089 890	6 868 361
Autres revenus	144 427	199 593
Chiffre d'affaires net	8 234 317	7 067 954
Charges et taxes immobilières refacturables	900 062	863 592
Reprises sur amortissements et provisions et autres produits	277 455	283 734
Total des produits d'exploitation	9 411 834	8 215 280
Charges et taxes immobilières refacturables	900 062	863 592
Charges immobilières non refacturables	196 304	161 380
Impôts et taxes non refacturables	213 050	225 388
Autres charges externes	1 184 491	943 503
Dotations aux amortissements et provisions	3 427 069	2 472 363
Autres charges d'exploitation	64 135	120 019
Total des charges d'exploitation	5 985 112	4 786 246
RESULTAT D'EXPLOITATION	3 426 722	3 429 034
Produits financiers	934 730	446 272
Charges financières	1 161 246	1 250 909
RESULTAT FINANCIER	- 226 517	- 804 637
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 200 205	2 624 397
Produits exceptionnels	328 130	344 110
Charges exceptionnelles	795 222	675 552
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 467 092	- 331 442
Impôts	- 109 105	-
RESULTAT NET	2 624 009	2 292 955

Note Méthodologique

Loan-to-value

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (129 626 K€ au 30 juin 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (356 857 K€ au 30 juin 2020).

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 retenu pour sa valeur d'expertise au 30 juin 2020 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 20 mai 2020,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2020,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2020,
 - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
 - des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 30 juin 2020.

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (2 624 K€ au 30 juin 2020) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (3 802 K€ au 30 juin 2020) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (1 K€ au 30 juin 2020).

Loyers à périmètre constant

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

Loyers 1S19	6 868
- Loyers 1S19 neutralisation des acquisitions 1S19	-44
+ Loyers 1S19 semestrialisation des acquisitions 1S19	74
- Loyers 1S19 neutralisation des Cessions 1S19	-246
- Loyers 1S19 neutralisation des Cessions 1S20	0
Loyers 1S19 retraités	6 653
Loyers 1S20	8 091
- Loyers 1S20 neutralisation des Cessions 1S20	0
- Loyers 1S20 neutralisation des Acquisitions 1S20	-1 434
Loyers 1S20 retraités	6 658
Variation en %	+ 0,1%