



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Evry, le 28 juillet 2021 - 18H00

Activité et résultats du 1^{er} semestre 2021

Poursuite des investissements et forte progression des résultats financiers

Dans un contexte de déconfinement progressif lié à la crise sanitaire de la COVID 19 et d'un début d'année qui marque des signes de reprise économique, SELECTIRENTE maintient son rythme d'investissements et enregistre des résultats semestriels 2021 démontrant la résilience de son *business model* et l'efficacité de son positionnement sur le commerce de proximité en centre-ville, grâce aux fondamentaux de son patrimoine.

Résultats en forte progression :

- **Cashflow courant en progression à 8,6 M€** (contre 6,4 M€ au 1^{er} semestre 2020, **+34 %**)
- Résultat net en hausse à 5,9 M€ (contre 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2020, **+124%**)

Performances opérationnelles solides :

- **Loyers en nette progression : +29,0 %**
- Taux d'occupation financier moyen de 94,3 % (sur les 12 derniers mois)
- Taux de recouvrement des loyers du premier semestre 2021 de 82 % au 30 juin 2021 (contre 74 % à la même période de 2020)

Investissements et valorisation du patrimoine :

- Acquisitions : 47,8 M€, dont 45,6 M€ en immobilier direct et 2,2 M€ en immobilier indirect
- **Valorisation du patrimoine à 462 M€** contre 414 M€ fin 2020, **+ 0,6% à périmètre constant** reflétant une bonne résistance des valeurs d'expertise au 30 juin 2021
- Près de **60 % des actifs situés dans Paris intra-muros** et 11 % en région parisienne
- ANR NDV en normes EPRA : 85,86 € / action (contre 86,58 € / action à fin 2020)

Structure financière robuste :

- Ratios d'endettement : **LTV nette à 22,0 %**, LTV brute à 32,2 %
- Trésorerie disponible de près de 47 M€ à fin juin 2021
- Maturité moyenne résiduelle de la dette bancaire de 9 ans
- Coût moyen de la dette en baisse : 1,72 %

Événements post clôture :

- Poursuite des investissements avec 1,3 M€ d'acquisitions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2021 et des **engagements de près de 40 M€ à date**
- Engagement d'un programme d'arbitrages permettant d'externaliser la création de valeur et d'optimiser la qualité du patrimoine

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE s'est réuni le 28 juillet 2021 et a examiné les résultats et l'activité du premier semestre 2021. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Contexte lié au déconfinement de la crise sanitaire de la COVID-19

La Société estime que son exposition aux locataires commerçants concernés par les mesures de fermeture administrative provisoire s'est progressivement réduite au cours du deuxième trimestre 2021 ; tout en gardant les gestes barrières nécessaires, l'ensemble des locataires de SELECTIRENTE ont repris leurs activités et profitent d'un momentum de la consommation des ménages français depuis mi-juin. L'indicateur du climat des affaires du commerce de détail s'est aussi bien repris en 2021, à 90 points en avril 2021, contre 87,4 points en moyenne en 2020 et 61 en avril 2020.

Malgré son exposition à la fermeture administrative provisoire de certains locataires commerçants, SELECTIRENTE affiche des performances opérationnelles résilientes en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 94,3 % sur les 12 douze derniers mois et de 94,8 % au titre du 2^{ème} trimestre 2021. Le taux de recouvrement de ses loyers facturés au premier semestre 2021 est très satisfaisant à 85 % à la date du 20 juillet 2021 (contre 74 % à la même période de l'année dernière).

Activité opérationnelle du 1^{er} semestre

47,8 M€ d'investissements réalisés sur le semestre

Au cours du premier semestre 2021 marqué par la reprise de l'activité économique après un troisième confinement, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements.

Depuis le début de l'exercice 2021, la Société a poursuivi son développement avec prudence et sélectivité, et réalisé 45,6 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et dotés de potentiels de revalorisation des loyers à terme.

Ainsi, SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition de 31 commerces de pied d'immeuble (aussi bien à l'unité que sous forme de 3 portefeuilles) situés à Paris, en région parisienne ou dans des métropoles régionales ainsi qu'un actif emblématique situé dans l'artère commerçante rue de Metz à Toulouse (31), pour un prix de revient total de 45,6 M€¹ :

- 11 commerces dont 6 situés à Paris, les autres étant situés à Lyon (69), Toulouse (31), Bordeaux (33), Clermont-Ferrand (63) et à Annemasse (74) pour un prix de revient total de 13,7 M€ ;
- un cinéma de quartier situé rue des Ecoles à Paris (5^e) pour un prix de revient total de 1,3 M€ ;
- un portefeuille de 6 commerces et un appartement à Paris (18^e), Clermont-Ferrand (63) et Menton (06) pour un prix de revient de 5,5 M€ ;
- un portefeuille de 9 commerces et 4 logements à Paris (16^e et 20^e), Levallois-Perret (92), Asnières-sur-Seine (92), et à Courbevoie (92) pour un prix de revient de 4,7 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques bien situées à Paris (17^e) et à Versailles (78) pour un prix de revient de 4,2 M€ ;
- un immeuble mixte (commerces/bureaux) emblématique situé à l'angle de la rue de Metz et de la rue des Arts à Toulouse (31) et actuellement loué à 14 locataires, pour un prix de revient total de 16,2 M€.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la Société a acquis et/ou est déjà engagée dans l'acquisition de plusieurs actifs pour un montant total d'investissement de plus de 41 M€.

Par ailleurs, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 13 127 actions supplémentaires de la société Vastned Retail NV pour un montant de 0,5 M€, portant ainsi sa participation globale dans le capital de la foncière cotée hollandaise à 640 855 actions, soit 3,37 %.

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



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Enfin, SELECTIRENTE a acquis 5 602 parts (soit 1,85 % du capital) de la SCPI IMMORENTE 2, spécialisée dans les commerces de centre-ville, pour un montant total de 1,6 M€, soit un prix unitaire de 288,75 € frais inclus.

Progression des loyers de +29 % sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,6 M€ au 30 juin 2021, en hausse de +28,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2020. Les loyers seuls progressent de + 29 % par rapport au premier semestre 2020 et de +0,3 % à périmètre constant.

<i>En milliers d'euros</i>	1T21 <i>(3 mois)</i>	2T21 <i>(3 mois)</i>	1S21 <i>(6 mois)</i>	Variation 1S21 / 1S20
Loyers	4 989	5 445	10 434	+ 29,0%
Autres revenus	97	60	157	+ 8,4%
Chiffre d'affaires	5 085	5 505	10 591	+ 28,6%

Depuis le début de l'année, et malgré la crise sanitaire liée à la COVID-19, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont été actives, se traduisant par une augmentation nette (+1,6 %) des loyers annuels des 29 commerces concernés à 1 441 K€ (contre 1 419 K€ précédemment).

Un taux d'occupation financier moyen stable de 94,3 % sur les douze derniers mois glissants

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 94,3 % sur les douze derniers mois contre 95,1 % en moyenne sur l'année 2020. Le taux d'occupation financier du 2^{ème} trimestre 2021 est en croissance de 130 points de base par rapport au trimestre précédent et s'établit à 94,8 % (93,5 % au 1^{er} trimestre 2021). Cette croissance s'explique par le travail des équipes de gestion qui ont su relouer 12 actifs provisoirement vacants, comme ceux situés Boulevard Haussmann à Paris (8^e), Boulevard Voltaire à Paris (12^e) et à Namur en Belgique, ainsi qu'une partie de l'actif situé rue de la Liberté à Dijon (le bail de l'autre partie étant déjà signé sous conditions suspensives d'autorisations administratives).



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Performances financières du 1^{er} semestre 2021

Résultat net et cash-flow courant en très forte progression, respectivement de +124 % et de + 34 % sur un an

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾	
	1S20	1S21 (En cours d'audit)	Variation 1S21 / 1S20	1S20	1S21 (En cours d'audit)
	Revenus locatifs bruts	8 234	10 591	+ 28,6%	1,97
- Charges immobilières	-409	-368	- 10,0%	-0,10	-0,09
- Charges d'exploitation	-1 242	-1 740	+ 40,1%	-0,30	-0,42
- Dotations nettes / amort. et prov.	-3 156	-3 638	+ 15,2%	-0,76	-0,87
+ Produits financiers	935	1 576	+ 68,6%	0,22	0,38
- Charges financières	-1 161	-1 237	+ 6,5%	-0,28	-0,30
- Impôt sur résultat courant	-28	-56	+ 99,7%	-0,01	-0,01
- Impôt étrangers	-81	-163	+ 101,5%	-0,02	-0,04
Résultat net récurrent	3 091	4 965	+ 60,6%	0,74	1,19
Produits/charges d'exploitation et financiers non récurrents	0	0	N/A	0,00	0,00
Plus-values sur cessions d'actifs immobiliers	1	0	N/S	0,00	0,00
Plus-values sur cessions d'actifs financiers	0	0	N/A	0,00	0,00
Dépréciations d'actifs et autres	-469	921	N/A	-0,11	0,22
Résultat net	2 624	5 886	+ 124,3%	0,63	1,41
Cashflow courant	6 424	8 621	+ 34,2%	1,54	2,07

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

N/A : non applicable

N/S: non significatif

SELECTIRENTE affiche un résultat net récurrent après impôt de 4 965 K€ au 1^{er} semestre 2021, en hausse de +60,6 % sur un an. Cette forte progression s'explique à la fois par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés au deuxième semestre 2020 et au premier semestre 2021 et, dans une moindre mesure, par la stabilité des charges financières malgré la forte croissance du patrimoine (effet croisé de l'augmentation de la dette de 19 M€ et de la baisse du coût de financement de 10 bps par rapport au premier semestre 2020). En outre, l'investissement en titres de participation de la foncière Vastned Retail N.V. a permis de percevoir 1,1 M€ de dividendes en produits financiers.

Sur le premier semestre 2021, les franchises et abandons de loyers s'élèvent à 0,2 M€ (1,7 % des loyers facturés). Les impayés résiduels au titre du premier semestre 2021, qui s'élèvent à 2,2 M€ (20,8 % de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ et de provisions pour 0,8 M€, compte tenu des discussions qui se poursuivent avec les locataires concernés.

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 +124 % et +34 % sur un an.

Enfin, une reprise de provisions de 1,2 M€ sur les titres de participation a été enregistrée dans les comptes au 30 juin 2021, conséquence de la hausse du cours des actions de la foncière Vastned Retail N.V.

Valorisation du patrimoine et ANR

Progression de +0,6 % à périmètre constant des valorisations immobilières au 30 juin 2021

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 462 M€⁽²⁾ hors droits au 30 juin 2021 contre 414 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de +12 %.

⁽²⁾ Le patrimoine réévalué au 30 juin 2021 (462 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 435 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 10,5 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,6 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,8 M€.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE fait désormais l'objet d'une évaluation indépendante sur un rythme semestriel par l'expert immobilier Cushman & Wakefield.

Au 30 juin 2021, compte tenu de la qualité des emplacements de son patrimoine, la Société a enregistré encore une fois une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent une croissance globale de +0,6 % à périmètre constant sur les 6 derniers mois.

En détail, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 83 % du portefeuille global, sont en croissance (+0,7 %), la hausse étant plus marquée pour les magasins de périphérie (+1,6 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en légère croissance sur tout le périmètre à Paris (+0,7 %) et en région parisienne (+0,4 %), qui représentent près de 70 % du patrimoine global, en régions (+0,5%) alors que la progression est plus prononcée en Belgique (+2,3 %). A fin juin 2021, les taux de rendement découlant de ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 6,0 %, et 5,5 % en région parisienne), 7,9 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,8 % pour l'ensemble du patrimoine globalement stable par rapport à fin 2020.

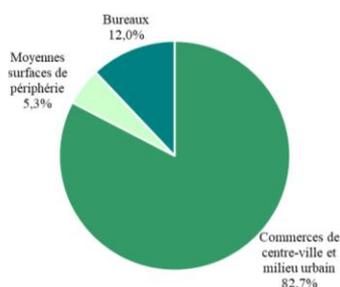
L'actif net réévalué par action net disposal value en normes EPRA ressort à 85,86 € au 30 juin 2021 contre 86,58 € au 31 décembre 2020, soit un recul de -0,8 %, principalement dû au versement du dividende annuel de 3,25 € par action et du préciput de 0,325 € par action à l'associé commandité, compensée par la hausse des valeurs d'expertises du patrimoine au premier semestre 2021.

<i>En euros par action</i>	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021	Variation 30/06/2021 - 31/12/2020
ANR par action de continuation (droits inclus)	92,31	94,18	96,55	+ 2,5%
ANR net disposal value en normes EPRA	85,64	86,58	85,86	- 0,8%

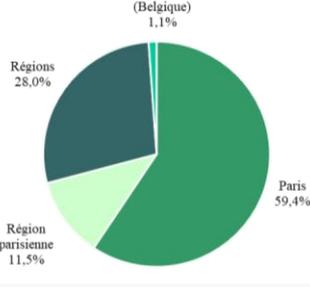
Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 83 % de commerces de centre-ville et situé à 59 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 486 murs de commerces de centre-ville majoritairement situés à Paris et en région parisienne, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris (15^e) et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux et à Toulouse, ressort à 435,1 M€ (hors droits) à fin juin 2021, et se décompose de la manière suivante :

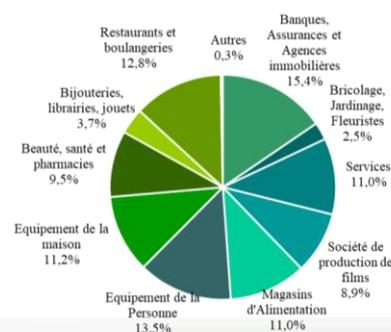
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 30 juin 2021)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 30 juin 2021)



Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct (% des loyers en année pleine)





Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Baisse du coût de la dette

Au 30 juin 2021, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 148,7 M€ et se caractérise par :

- 130 lignes d'emprunts hypothécaires sans covenants financiers ;
- Un ratio LTV net de 22,0 % au premier semestre 2021 et un ratio LTV brut de 32,2 %, contre respectivement 11,2 % et 35,2 % au 31 décembre 2020 ;
- un coût moyen de la dette sur le semestre en baisse à 1,72 % (1,82 % en 2020) ;
- 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 93 % et à taux variable de 7 %.

Assemblée Générale du 4 juin 2021 :

Toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 4 juin ont été approuvées par les actionnaires et le dividende (3,25 € par action) au titre de l'exercice 2020 a été mis en paiement le 15 juin 2021.

Perspectives

Les perspectives économiques pour la seconde moitié de l'année 2021 restent incertaines au regard de l'évolution de l'épidémie de la Covid-19 et notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique et celle de la consommation des ménages. Comme depuis le début de cette épidémie, la Société reste confiante dans la résilience de son patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne évolution des valorisations, et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements premium, qualité des actifs et mutualisation du risque locatif.

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

Ainsi, à la date du 19 juillet 2021, plusieurs opérations pour un montant total de plus de 40 M€ ont été sécurisées en vue d'acquérir plusieurs commerces majoritairement parisiens.

■ 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 est gérée par SELECTIRENTE GESTION, gérant et commandité depuis le 3 février 2021, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences du prestataire de services SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier de plus de 450 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

■ CONTACT PRESSE :

- Aliénor KUENTZ – Directrice de Clientèle SHAN – +33 (0)1 47 03 93 79 – alienor.kuentz@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 2021

États financiers au 30 juin 2021 (*en cours d'audit*)

- Bilan
- Compte de résultat

Note Méthodologique



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

États financiers au 30 juin 2021 (en cours d'audit)

Bilan - Actif

<i>Actif (en euros)</i>	30 juin 2021	31 décembre 2020
Immobilisations Incorporelles	606 442	715 520
Immobilisations Corporelles	371 134 924	328 277 103
<i>Terrains</i>	<i>165 012 300</i>	<i>144 654 117</i>
<i>Constructions</i>	<i>205 408 194</i>	<i>182 258 228</i>
<i>Immobilisations en cours</i>	<i>714 430</i>	<i>1 364 758</i>
Immobilisations Financières	27 478 143	24 009 968
<i>Titres de Participations</i>	<i>16 063 851</i>	<i>14 317 250</i>
<i>TIAP*</i>	<i>10 439 764</i>	<i>8 861 294</i>
<i>Autres immobilisations financières</i>	<i>974 528</i>	<i>831 424</i>
ACTIF IMMOBILISE	399 219 508	353 002 590
Clients, autres créances et autres actifs circulants	7 311 135	3 828 827
Trésorerie	47 018 208	99 310 526
ACTIF CIRCULANT	54 329 343	103 139 353
Charges à répartir sur plusieurs exercices	587 576	
TOTAL GENERAL	454 136 427	456 141 943

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Bilan - Passif

<i>Passif (€)</i>	30 juin 2021	31 décembre 2020
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation et réserves	16 430 759	20 425 962
Report à nouveau	642 263	15 327
Résultat de l'exercice	5 885 713	10 907 724
CAPITAUX PROPRES	292 345 681	300 735 957
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	533 832	500 451
Emprunts auprès des établissements de crédit	148 897 038	145 810 280
Dettes d'exploitation et divers	12 359 876	9 095 255
DETTES	161 256 914	154 905 535
TOTAL GENERAL	454 136 427	456 141 943



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

États financiers au 30 juin 2021 (en cours d'audit)

Compte de résultat

<i>En Euros</i>	30 juin 2021 (6 mois)	30 juin 2020 (6 mois)
Revenus locatifs bruts	10 433 957	8 089 890
Autres revenus	156 626	144 427
Chiffre d'affaires net	10 590 583	8 234 317
Charges immobilières refacturables	1 573 016	900 062
Reprises sur amortissements et provisions et autres produits	610 533	277 455
Total des produits d'exploitation	12 774 132	9 411 834
Charges et taxes immobilières refacturables	1 573 016	900 062
Charges immobilières non refacturables	154 057	196 304
Impôts et taxes non refacturables	214 175	213 050
Autres charges externes	1 524 433	1 184 491
Dotations aux amortissements et provisions	4 248 082	3 427 069
Autres charges d'exploitation	215 455	64 135
Total des charges d'exploitation	7 929 218	5 985 112
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 844 914	3 426 722
Produits financiers	2 780 631	934 730
Charges financières	1 339 050	1 161 246
RESULTAT FINANCIER	1 441 581	-226 517
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 286 495	3 200 205
Produits exceptionnels	153 035	328 130
Charges exceptionnelles	334 517	795 222
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-181 482	-467 092
Impôts	-219 299	-109 105
RESULTAT NET	5 885 713	2 624 009



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Note Méthodologique

Loan-to-value

- Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (148 719K€ au 30 juin 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (462 098K€ au 30 juin 2021).
- Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (101 700 K€ au 30 juin 2021) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (462 098 K€ au 30 juin 2021).

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 2021 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 6 mai 2021,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/06/2021,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/06/2021,
 - 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 30/06/2021.

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (5 886 K€ au 30 juin 2021) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (2 735 K€ au 30 juin 2021) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (0 K€ au 30 juin 2021).

Loyers à périmètre constant

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

Loyers 1S20	8 090
- Loyers 1S20 neutralisation des acquisitions 1S20	-163
+ Loyers 1S20 semestrialisation des acquisitions 1S20	884
- Loyers 1S20 neutralisation des Cessions 1S20	-9
- Loyers 1S20 neutralisation des Cessions 1S21	-164
Loyers 1S20 retraités	8 637
Loyers 1S21	10 434
- Loyers 1S21 neutralisation des Cessions 1S21	0
- Loyers 1S21 neutralisation des Acquisitions 1S21	-1 770
Loyers 1S21 retraités	8 664
Variation en %	+ 0,3 %