

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 16 février 2016

Performances par action :
les revenus locatifs progressent de +4,6 % sur un an,
le résultat net de +10,1 % et le cashflow courant de +3,9 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2014	2015 (non audité)	Var	2014	2015 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	13 961	14 465	+ 3,6%	8,27	8,65
- Charges immobilières	-705	-759	+ 7,6%	-0,42	-0,45	+ 8,6%
- Charges d'exploitation	-1 861	-1 708	- 8,2%	-1,10	-1,02	- 7,3%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 496	-5 044	+ 12,2%	-2,66	-3,02	+ 13,3%
- Charges financières nettes	-3 293	-3 224	- 2,1%	-1,57	-1,57	+ 0,1%
- Impôt sur résultat courant	55	0	N/S	0,03	0,00	N/S
Résultat courant après impôt	3 661	3 730	+ 1,9%	2,54	2,59	+ 1,8%
Plus-values sur cessions	1 064	1 400	+ 31,6%	0,63	0,84	+ 32,8%
Dépréciations d'actifs et autres	-320	-235	- 26,5%	-0,19	-0,14	- 25,8%
Résultat net	4 406	4 896	+ 11,1%	2,98	3,29	+ 10,1%
Cashflow courant⁽²⁾	8 466	8 751	+ 3,4%	5,30	5,51	+ 3,9%

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

N/S : non significatif

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

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 14,5 M€ en 2015, en hausse de +3,6 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression, réalisée dans un contexte économique toujours difficile et malgré une indexation proche de zéro, est principalement le fruit d'une bonne gestion du portefeuille d'actifs et des investissements réalisés en 2014 et 2015. Le taux d'occupation financier moyen (94,4%) reste stable par rapport à l'exercice précédent mais progresse à 95,7 % sur le quatrième trimestre.

Cette bonne performance est renforcée par une maîtrise des charges immobilières et des charges d'exploitation et par les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêts toujours favorable. Le cashflow courant par action progresse ainsi de +3,9 % sur un an à 5,51 €.

Les cessions de l'exercice s'élèvent à 4,6 M€ (montant supérieur de 8,4 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2014), générant une plus-value distribuable totale de 1,7 M€ dont 1,4 M€ comptabilisés en résultat. Le résultat net par action est en hausse de +10,1 % par rapport à l'exercice précédent.

Progression de +6,0 % de l'ANR par action¹

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 221,2 M€ hors droits au 31 décembre 2015 contre 207,4 M€ un an auparavant, soit une hausse de +6,7 %. Les valeurs d'expertises sont en augmentation de +2,9 % à périmètre constant en 2015, avec à la fois une hausse des valeurs sur les commerces de centre-ville (+3,2 %), qui représentent 80 % du portefeuille, et sur les magasins de périphérie (+1,7 %). A fin 2015, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 6,1 % pour les commerces de centre-ville et 8,5 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 6,6 % pour l'ensemble du patrimoine contre 6,8 % à fin 2014.

L'actif net réévalué par action¹ totalement dilué ressort à 82,48 € droits inclus contre 77,82 € au 31 décembre 2014, soit une hausse de +6,0 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile. L'actif net réévalué par action¹ totalement dilué et hors droits ressort à 73,95 € contre 69,74 € au 31 décembre 2014.

Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,96%

SELECTIRENTE a procédé en 2015 à deux refinancements pour un montant total de 9,1 M€ (8,3 M€ de liquidités nouvelles). L'un porte sur un portefeuille de 22 actifs pour un montant de 5,1 M€ (au taux fixe de 2,60 % sur 13 ans avec un différé d'amortissement de 4 ans), l'autre porte sur 2 ensembles immobiliers parisiens pour un montant de 4,0 M€ brut (3,2 M€ après remboursement des dettes résiduelles, au taux fixe de 2,15% sur 15 ans).

La Société a par ailleurs négocié avec ses principaux partenaires bancaires une révision des taux fixes applicables à certains emprunts existants qui permettra une économie de 114 K€ en année pleine (2016).

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire (95,8 M€) rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 43,3 % (49,6 % en ajoutant l'OCEANE), stable par rapport à l'exercice précédent. Le capital restant dû au 31 décembre 2015 représente environ 11 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,96 % en moyenne sur l'exercice 2015 (contre 3,21 % en 2014), et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,85 % au 31 décembre 2015. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts par des swaps de taux est de 29,5 % (ramenée à 25,5 % après prise en compte des caps de taux et 22,3 % après prise en compte de l'OCEANE).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 89% d'emprunts amortissables et présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 10 ans).

Progression de +1,8 % du dividende par action

Un dividende de 2,80 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de +1,8 % par rapport à celui de l'an passé (2,75 €).

Perspectives 2016

SELECTIRENTE fêtera en 2016 ses 10 ans de cotation depuis son introduction en bourse en octobre 2006. Depuis 2006, la Société a vu une progression moyenne annuelle par action de +5,3 % pour son *cashflow* courant, de +7,0 % pour son actif net réévalué par action¹, et de +9,4 % pour son dividende par action.

La Société est confiante dans sa capacité à générer de solides performances en 2016.

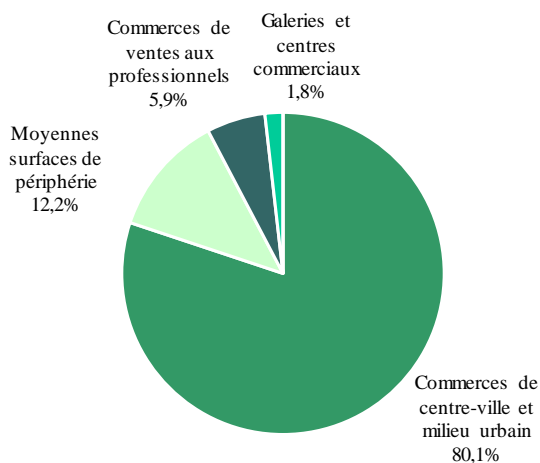
**Une réunion de présentation des résultats se tiendra le 29 mars 2016.
L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 25 mai 2016.**

¹ Actif net réévalué corrigé de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013. Sur une base non diluée, l'ANR par action droits inclus au 31 décembre 2015 s'élève à 85,26 € (contre 80,12 € à fin 2014) et l'ANR par action hors droits s'élève à 75,51 € (contre 70,79 € à fin 2014).

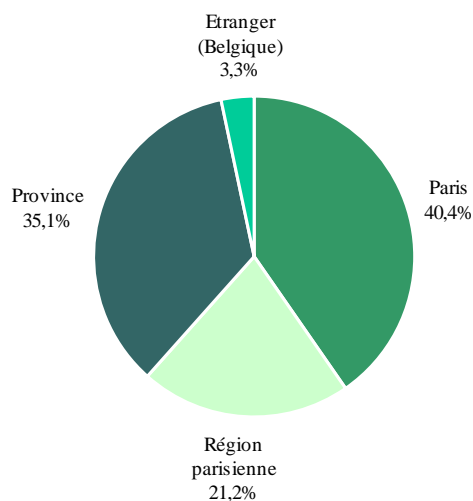
Poursuite du recentrage du patrimoine sur le centre-ville, et en particulier sur Paris intra-muros (plus de 40 % des actifs)

Pour rappel, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, composé de 375 murs de commerces, s'élève à 212 millions d'euros à fin 2015. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif



Répartition géographique du patrimoine immobilier



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