

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 16 février 2017

*Les revenus locatifs progressent de +5,1 % sur un an,
le résultat courant par action de +4,5 % et le cashflow courant par action de +6,5 %*

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2015	2016 <i>(non audité)</i>	Var	2015	2016 <i>(non audité)</i>	Var
	Revenus locatifs bruts	14 465	15 205	+ 5,1%	8,65	9,09
- Charges immobilières	-759	-915	+ 20,5%	-0,45	-0,55	+ 20,5%
- Charges d'exploitation	-1 708	-1 806	+ 5,8%	-1,02	-1,08	+ 5,7%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-5 044	-5 366	+ 6,4%	-3,02	-3,21	+ 6,4%
- Charges financières nettes	-3 224	-3 144	- 2,5%	-1,57	-1,52	- 3,0%
- Impôt sur résultat courant	0	-38	N/S	0,00	-0,03	N/S
Résultat courant après impôt	3 730	3 936	+ 5,5%	2,59	2,70	+ 4,5%
Plus-values sur cessions	1 400	-123	- 108,7%	0,84	-0,07	- 108,7%
Dépréciations d'actifs et autres	-235	-254	+ 8,1%	-0,14	-0,15	+ 8,1%
Résultat net	4 896	3 559	- 27,3%	3,29	2,48	- 24,5%
Cashflow courant⁽²⁾	8 751	9 358	+ 6,9%	5,51	5,86	+ 6,5%

(1) nombre moyen d'actions diluées 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 15,2 M€ en 2016, en hausse de +5,1 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers seuls progressent de +2,9 % par rapport à 2015 et de +0,8 % à périmètre constant. Cette progression, réalisée dans un contexte économique toujours difficile pour certains locataires et malgré une indexation proche de zéro, est principalement le fruit des investissements réalisés fin 2015 et d'une gestion locative dynamique avec une progression du taux d'occupation financier moyen à 95,2 % en 2016 (94,4% en 2015).

Les bonnes performances de l'exercice s'appuient également sur une maîtrise des charges d'exploitation et une baisse du coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêts toujours favorable. Sur un an, le résultat courant par action après impôt progresse ainsi de +4,5% à 2,70 € et le cashflow courant par action de +6,5 % à 5,86 €.

En l'absence d'arbitrage significatif (et de plus-value) sur l'exercice, contrairement à l'exercice précédent, le résultat net par action baisse de 24,5 %.

Progression de +11,7 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 231,8 M€¹ hors droits au 31 décembre 2016 contre 221,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de +4,8 %. Les valeurs d'expertises s'accroissent de +4,7 % à périmètre constant en 2016, et résultent à la fois d'une forte augmentation des valeurs des commerces de centre-ville (+5,9 %), qui représentent 80 % du portefeuille, et d'une hausse modeste des magasins de périphérie (+0,2 %). A fin 2016, les taux de rendement induits par ces

¹ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2016 (231,8 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 221,2 M€ (valeurs d'expertises hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 7,9 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,5 M€ et d'autres participations pour 1,2 M€.

expertises (droits inclus) ressortent à 5,2 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,6 % pour les locaux parisiens estimés entre 3,0 % et 5,9 % pour les extrêmes) et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,7 % pour l'ensemble du patrimoine.

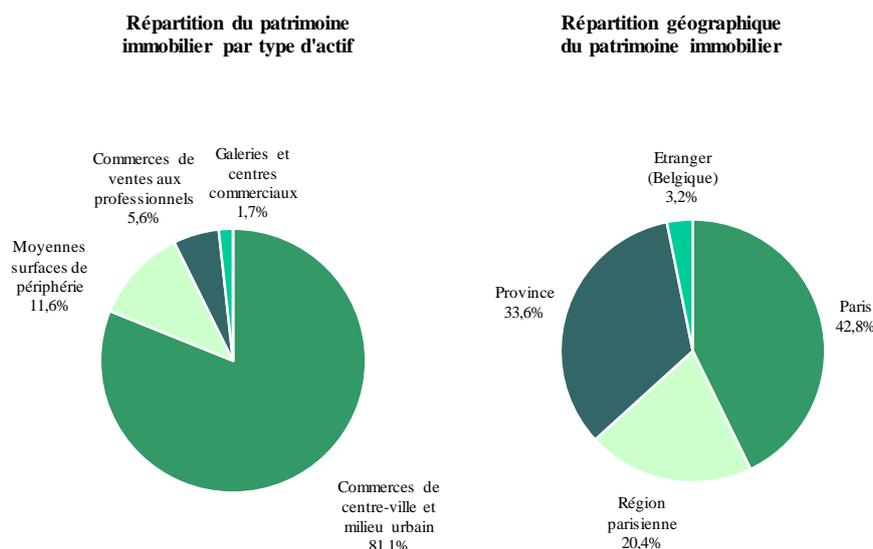
L'actif net réévalué par action ressort à 92,12 € droits inclus contre 82,48 € au 31 décembre 2015, soit une hausse de +11,7 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile. L'actif net réévalué par action hors droits ressort à 82,34 € contre 73,95 € au 31 décembre 2015.

En euros par action ⁽¹⁾	31/12/2015	31/12/2016	Variation
			31/12/16 - 31/12/15 (12 mois)
ANR par action hors droits	73,95	82,34	+ 11,4%
ANR par action droits inclus	82,48	92,12	+ 11,7%

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

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 80 % de commerces de centre-ville et situé à 40 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 374 murs de commerces, s'élève à 221,2 millions d'euros (valeurs d'expertises hors droits) au 31 décembre 2016. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,74%

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a réalisé un refinancement portant sur six actifs commerciaux pour un montant de 3 500 K€ (au taux fixe de 2,20 % sur 15 ans) et a procédé au remboursement anticipé de trois emprunts plus coûteux pour un montant total de 2 611 K€.

Afin de permettre à la Société de poursuivre son développement, la société SOFIDY a par ailleurs consenti en septembre 2016 à SELECTIRENTE un compte courant d'associé d'un montant de 3 000 K€ pour une durée d'un an, au taux fixe de 1,0 % l'an.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire (88,0 M€) rapportée au patrimoine réévalué (hors droits) présente un ratio *Loan to Value* de 37,9 % (45,3 % en ajoutant l'OCEANE et le compte courant d'associé).

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,74 % en moyenne sur l'exercice 2016 (contre 2,96 % en 2015), et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,69 % au 31 décembre 2016. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts par des swaps de taux est de 28,9 % (ramenée à 23,0 % après prise en compte des caps de taux et 19,8 % après prise en compte de l'OCEANE).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 88% d'emprunts amortissables et présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (plus de 9 ans).

Progression de +3,6 % du dividende par action

Un dividende de 2,90 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de +3,6 % par rapport à celui de l'an passé (2,80 €).

Performances en progression continue depuis 10 ans

SELECTIRENTE a fêté ses 10 ans de cotation en octobre dernier. En 10 ans, la société a vu une progression moyenne annuelle par action de +5,4 % pour son cashflow courant, de +7,5 % pour son actif net réévalué, de +8,8 % pour son dividende et son cours multiplié par 1,9.

Ces performances ont en outre été atteintes avec une grande régularité et un niveau de risque très mesuré.

Perspectives 2017

La Société est confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances à nouveau en progression en 2017.

Prenez connaissance de l'agenda sur le site internet www.selectirente.com

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