

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 28 juillet 2014,

Augmentation des loyers de +7,5 % sur un an Taux d'occupation moyen du patrimoine de plus de 95 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 6,9 M€ au 1^{er} semestre 2014, en hausse de + 7,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Les loyers seuls progressent de + 7,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2013.

<i>En milliers d'euros</i>	1T14 <i>(3 mois)</i>	2T14 <i>(3 mois)</i>	1S14 <i>(6 mois)</i>	Variation 1S14 / 1S13	Variation 1S14 / 2S13
Loyers	3 159	3 314	6 473	+ 7,5%	+ 8,3%
Autres revenus	206	215	421	+ 1,8%	- 21,4%
Chiffre d'affaires net	3 365	3 529	6 894	+ 7,1%	+ 5,9%

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisation) ont concerné dix-sept locaux commerciaux et ont conduit à une stabilité des loyers correspondants.

Le taux d'occupation financier moyen du semestre écoulé s'établit à 95,3 % contre 95,0 % en 2013.

Hausse du cashflow courant par action de +8,2 % sur un an

CHIFFRES CLES	<i>En milliers d'euros</i>			<i>En euros par action ⁽¹⁾</i>				
	1S13	2S13 ⁽²⁾	1S14 <i>(non audité)</i>	1S13	2S13 ⁽²⁾	1S14 <i>(non audité)</i>	Var 1S14 / 1S13	Var 1S14 / 2S13
Revenus locatifs bruts	6 435	6 511	6 894	4,39	4,44	4,70	+ 7,1%	+ 5,9%
- Charges immobilières	-285	-377	-340	-0,19	-0,26	-0,23	+ 19,1%	- 9,8%
- Dotations aux amortissements	-2 023	-2 052	-2 192	-1,38	-1,40	-1,50	+ 8,4%	+ 6,8%
- Autres charges d'exploitation	-729	-1 151	-816	-0,50	-0,79	-0,56	+ 11,9%	- 29,1%
- Charges financières nettes	-1 231	-1 190	-1 570	-0,84	-0,81	-1,07	+ 27,6%	+ 32,0%
- Impôt sur résultat courant	-2	0	71	0,00	0,00	0,05	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	2 165	1 741	2 047	1,48	1,19	1,40	- 5,4%	+ 17,6%
Plus-values sur cessions	443	-63	890	0,30	-0,04	0,61	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-38	-123	82	-0,03	-0,08	0,06	N/S	N/S
Résultat net	2 570	1 555	3 019	1,75	1,06	2,06	+ 17,5%	+ 94,1%
Cashflow courant (CAF)	4 097	3 949	4 431	2,79	2,69	3,02	+ 8,2%	+ 12,2%
Résultat net - base diluée ⁽³⁾				1,75	1,07	1,97	+ 12,5%	+ 84,9%
Cashflow courant (CAF) - base diluée ⁽³⁾				2,79	2,68	2,76	- 1,1%	+ 3,2%

(1) Rapporté au nombre moyen d'actions sur le semestre.

(2) Le deuxième semestre 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€), ces frais ont été intégralement comptabilisés en charge d'exploitation sur l'exercice. Le résultat courant après impôt et le résultat net retraités de ces frais s'élèvent respectivement à 1 996 K€ et 1 810 K€.

(3) Dilué des actions sous-jacentes aux obligations convertibles émises le 17 décembre 2013.

Le cashflow courant par action ressort à 3,02 €, en progression de + 8,2 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Cette bonne performance est le fruit de la hausse des revenus locatifs, suite à la relance du programme d'investissement début 2014, renforcée par une maîtrise des charges immobilières et partiellement atténuée par l'augmentation des charges financières liées aux obligations convertibles.

Compte tenu des plus-values de cession réalisées sur le semestre, le résultat net de l'exercice affiche une progression de +17,5 % pour s'établir à 2,06 € par action. Ce résultat net intègre l'impact favorable non récurrent du dénouement d'un contentieux fiscal (+0,14 € par action).

Des acquisitions réalisées et engagées à hauteur de 34,9 M€

Suite au succès de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (14,2 M€ de capitaux levés), SELECTIRENTE a engagé un programme d'investissement actif sur son cœur de cible, les commerces de centre-ville sur des emplacements de grande qualité.

Sur le 1^{er} semestre 2014, les investissements se sont élevés à 24 616 K€ avec une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,4 %. Au total, vingt boutiques ont été acquises :

Adresse	Locataires	Date acquisition	Surface en m ²	Prix de revient en euros
Lyon (69) - 27 rue de Brest	Le Comptoir des Cotonniers / Prêt-à-Porter	10/01/14	170	764 410
Uccle (Belgique) - Chaussée d'Alseberg 839	SA Mobistar / Téléphonie	30/01/14	90	738 891
Blois (41) - 25, 27 rue Denis Papin	Sephora / Parfumerie	21/02/14	576	2 678 200
	MS Mode / Prêt-à-Porter		389	
Rouen (76) - 70 rue du Gros Horloge	Calzedonia / Lingerie	27/02/14	122	1 791 750
Paris (17e) - 34 avenue des Ternes	Sandro / Prêt-à-Porter	27/02/14	281	5 111 500
Arras (62) - 32 rue Ernestale	PAP / Prêt-à-Porter	28/02/14	84	341 050
Marseille (13) - 66 rue de Rome	S&G Fashion / Prêt-à-Porter	03/03/14	102	460 280
Dijon (21) - 27 rue de la Liberté	Mister Minit / Cordonnerie, serrurerie	20/03/14	93	517 600
Brest (29) - 70 rue de Siam	Armand Thiery / Prêt-à-Porter		821	
Dieppe (76) - 84/86 Grande Rue	Etam Lingerie / Lingerie		141	
Laval (53) - 41 rue du Général de Gaulle	Sephora / Parfumerie	26/03/14	395	6 855 712
Vichy (03) - 12 rue Georges Clémenceau	Sephora / Parfumerie		824	
	Promod / Prêt-à-Porter		228	
Avignon (84) - 1 rue Henri Fabre	SARL Jess (JL David) / Salon de coiffure	28/03/14	86	276 400
Toulouse (31) - 11 place Wilson	Douglas / Parfumerie	10/04/14	274	3 323 780
Nantes (44) - 8 rue de la Barillerie	SARL Missy / Prêt-à-Porter	11/04/14	37	632 550
Paris (15e) - 15 rue Violet	Hong Chang Uhy / Restaurant - traiteur	24/04/14	28	264 000
Paris (15e) - 65 rue de la Convention	Escarcel / Vente de chaussures	18/06/14	44	577 320
Paris (17e) - 3 rue Rennequin	Le Grenier Rennequin / Café-théâtre	23/06/14	39	282 700
TOTAL			4 823	24 616 143

Au-delà de ces investissements, des engagements d'achats portant sur treize autres commerces de centre-ville (boulevard Haussmann et rue du Cherche-Midi à Paris, Versailles, Antibes, Amiens...) étaient signés au 30 juin 2014 pour un prix de revient global de 10,3 M€.

Un 1^{er} semestre actif en arbitrages

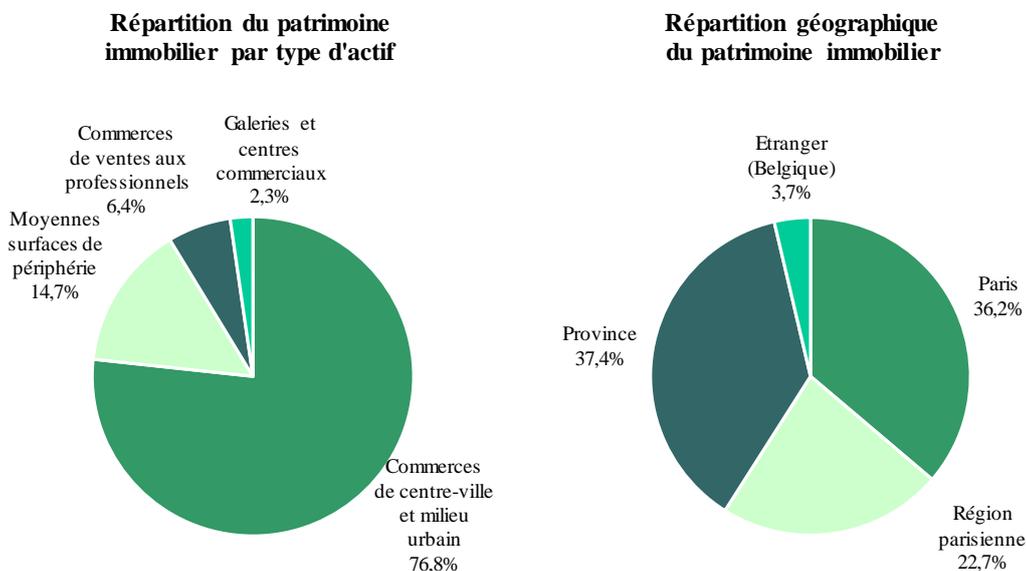
Les ventes du 2^e trimestre font ressortir un prix net vendeur global de 2 499 K€, générant une plus-value distribuable totale de 1 166 K€. Elles ont concerné :

- une moyenne surface de périphérie à Dommartin-lès-Toul (54) pour un prix net vendeur de 900 K€ ;
- un commerce de distribution alimentaire à Voisins-le-Bretonneux (78) pour un prix net vendeur de 1 512 K€ ;
- un logement vacant aux Andelys (27) pour un prix net vendeur de 88 K€.

Ces cessions portent le montant total des arbitrages du semestre à 3 119 K€, générant une plus-value distribuable totale de 1 400 K€ dont 890 K€ en résultat de l'exercice.

Composition du patrimoine

Sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2013 (ou à défaut des prix d'acquisition hors droits et hors frais) le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 365 murs de commerces, s'élève à 191,6 millions d'euros au 30 juin 2014. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Le recentrage sur le centre-ville, au détriment des magasins de périphérie, s'est poursuivi au cours du premier semestre. Désormais, les pieds d'immeuble de centre-ville représentent près de 77 % du patrimoine (72,5 % au 31 décembre 2013).

Une structure financière solide

Au 30 juin 2014, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 87 122 K€ et se caractérise par :

- un ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 juin 2014) d'environ 44,1 % (51,7 % après prise en compte de l'OCEANE),
- un coût moyen de la dette en baisse à 3,29 % l'an contre 3,39 % en 2013,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans),
- une part d'emprunts à taux variable de 37,9 % ramenée à 27,6 % après prise en compte des caps de taux et à 23,5 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de *covenant* financier.

Perspectives 2014

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 26 mai 2014, un dividende de 2,60 € par action a été mis en paiement le 3 juin 2014.

Dans une conjoncture dégradée, les bons résultats du 1^{er} semestre 2014 permettent d'envisager pour l'ensemble de l'exercice une légère progression du dividende par action au titre de 2014.

Par ailleurs, à la suite d'échanges avec l'Autorité des Marchés Financiers dans le cadre de la directive européenne dite AIFM (directive n°2011/61/UE du 8 juin 2011), SELECTIRENTE a été qualifiée de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA) au sens de cette directive. Cette qualification, qui offrira une meilleure protection aux actionnaires, entraîne pour principale conséquence la nécessité de doter SELECTIRENTE d'un dépositaire. A ce titre, BNP Paribas Securities Services a été nommé dépositaire de SELECTIRENTE.

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