

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 28 juillet 2016,

Progression du chiffre d'affaires de +6,2 % sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,6 M€ au 1^{er} semestre 2016, en hausse de + 6,2 % par rapport au 1^{er} semestre 2015. Les loyers seuls progressent de + 2,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2015.

En milliers d'euros	1T16 (3 mois)	2T16 (3 mois)	1S16 (6 mois)	Variation 1S16 / 1S15	Variation 1S16 / 2S15
Loyers	3 451	3 421	6 872	+ 2,4%	+ 2,7%
Autres revenus ⁽¹⁾	222	475	697	+ 65,6%	+ 8,8%
Chiffre d'affaires net	3 673	3 896	7 569	+ 6,2%	+ 3,2%

(1) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Cimes & Cie...) et des usufruits de parts de SCPI

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné onze locaux commerciaux. Elles ont permis de maintenir les loyers annuels des commerces concernés à 319 K€ (327 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 17 K€.

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2016 s'établit à 95 %.

Hausse du cashflow courant par action de +10 % sur un an

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)				
	1S15	2S15	1S16 (non audité)	1S15	2S15	1S16 (non audité)	Var 1S16 / 1S15	Var 1S16 / 2S15
Revenus locatifs bruts	7 130	7 334	7 569	4,26	4,39	4,53	+ 6,1%	+ 3,2%
- Charges immobilières	-391	-368	-486	-0,23	-0,22	-0,29	+ 24,3%	+ 32,3%
- Charges d'exploitation	-903	-805	-963	-0,54	-0,48	-0,58	+ 6,7%	+ 19,7%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 521	-2 524	-2 489	-1,51	-1,51	-1,49	- 1,3%	- 1,4%
- Charges financières nettes	-1 656	-1 568	-1 609	-0,81	-0,76	-0,78	- 3,5%	+ 3,5%
- Impôt sur résultat courant	0	0	-5	0,00	0,00	-0,01	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	1 660	2 070	2 016	1,17	1,41	1,38	+ 18,2%	- 2,4%
Plus-values sur cessions	-15	1 415	-145	-0,01	0,85	-0,09	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-157	-77	45	-0,09	-0,05	0,03	N/S	N/S
Résultat net	1 488	3 408	1 916	1,06	2,21	1,32	+ 24,1%	- 40,4%
Cashflow courant (CAF)	4 097	4 654	4 529	2,58	2,92	2,84	+ 10,0%	- 2,6%

(1) rapporté au nombre moyen d'actions diluées en circulation sur le semestre
N/S : non significatif

Le cashflow courant par action progresse de +10,0 % par rapport au 1^{er} semestre 2015, soutenu par la hausse des revenus locatifs et les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.

Le résultat net par action est en hausse de +24,1 % sur un an à 1,32 €.

Investissements et arbitrages du semestre

Les investissements réalisés au cours du semestre se sont limités à 1 329 K€ :

- A titre accessoire et dans le cadre d'une poche d'investissements indirects, SELECTIRENTE a pris une participation minoritaire (1 200 K€ soit 3,3 % de l'opération) dans un fonds géré par le groupe Tikehau détenant une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Le taux de rendement interne prévisionnel de cet investissement est supérieur à 10 %.
- SELECTIRENTE a également investi 129 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE et IMMORENTE 2.

Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré un commerce vacant situé avenue Cernuschi à Menton (06) pour un prix net vendeur total de 340 K€, générant une moins-value de 53 K€ sur le semestre.

La Société est par ailleurs sous promesse pour une cession de 540 K€ net vendeur à Caen (14).

Nouvelle baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,81 %

SELECTIRENTE a réalisé au deuxième trimestre 2016 un refinancement portant sur un portefeuille de 6 actifs commerciaux pour un montant de 3,5 M€ (au taux fixe de 2,20 % sur 15 ans).

Au 30 juin 2016, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 94,8 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 juin 2016) d'environ 40,8 % (46,8 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 43,3 % au 31 décembre 2015,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,81 % l'an au premier semestre (2,96 % en 2015), et un taux d'intérêt instantané à 2,78 % au 30 juin 2016,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et une duration de près de 5,5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 28,3 % ramenée à 22,8 % après prise en compte des caps de taux et à 19,8 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

De nouvelles actions de réduction du coût de la dette ont été engagées pour un impact attendu dès le second semestre.

Progression de l'ANR estimé par action de +8,8 % sur 6 mois

Au 30 juin 2016, les valeurs d'expertises des commerces de centre-ville (représentant environ 80 % du portefeuille) sont en augmentation de +6,1 % à périmètre constant par rapport à fin 2015.

Sur la base de ces valeurs, et des valeurs d'expertises au 31 décembre 2015 pour les commerces de périphérie (représentant environ 20 % du portefeuille), la Société a estimé un actif net réévalué au 30 juin 2016. Cet actif net réévalué estimé par action ressort à 89,72 € droits inclus contre 82,48 € au 31 décembre 2015, soit une hausse de +8,8 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile.

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2015	30/06/2016 estimé ⁽²⁾	Variation 30/06/16 - 31/12/15 (6 mois)
ANR par action hors droits	73,95	79,96	+ 8,1%
ANR par action droits inclus	82,48	89,72	+ 8,8%

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013. Sur une base non diluée, l'ANR par action estimé droits inclus au 30 juin 2016 s'élève à 93,53 € (contre 85,26 € à fin 2015) et l'ANR par action estimé hors droits s'élève à 82,38 € (contre 75,51 € à fin 2015).

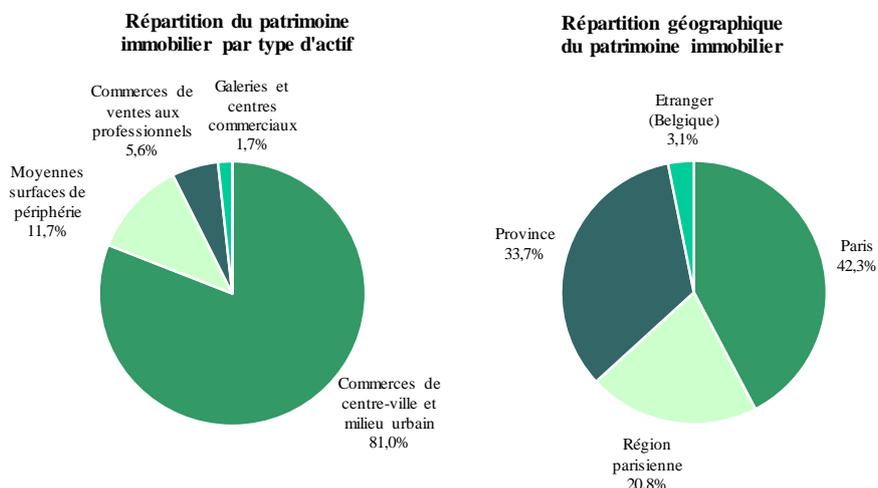
(2) Estimation réalisée sur les bases suivantes :

- pour le patrimoine immobilier direct, les commerces de centre-ville (80% du patrimoine) sont retenus pour leur valeur d'expertise au 30 juin 2016 et les commerces de périphérie (20% du patrimoine) sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2015, à la seule exception du magasin de La Roche-sur-Yon qui a été ajusté à la baisse (-75 K€) afin de prendre en compte un congé intervenu au 2^e trimestre 2016 ;
- pour le patrimoine immobilier indirect, les parts de SCPI ou d'OPCI détenus en pleine propriété sont retenues respectivement pour leur valeur de retrait ou de marché, les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de sociétés (Cimes & Cie et Rose) sont retenus pour leur valeur nette comptable.

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE est évalué à 232,2 M€¹ hors droits au 30 juin 2016 contre 221,2 M€ un an auparavant, soit une hausse de +5,0 %.

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

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 375 murs de commerces, s'élève à 221,6 millions d'euros au 30 juin 2016. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Perspectives 2016

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 25 mai 2016, un dividende de 2,80 € par action a été mis en paiement le 1^{er} juin 2016.

La Société est confiante dans sa capacité à générer des résultats solides au second semestre et des performances annuelles à nouveau en progression sur l'exercice 2016.

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

¹ Constitué du patrimoine immobilier direct pour 221,6 M€ et du patrimoine immobilier indirect pour 10,6 M€.