

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 25 juillet 2017,

Stabilité des loyers

Un taux d'occupation du patrimoine immobilier de plus de 95 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,4 M€ au 1^{er} semestre 2017, en léger recul de -2,3 % par rapport au 1^{er} semestre 2016 qui avait bénéficié de revenus annexes exceptionnels. Les loyers seuls fléchissent légèrement de -0,8 %⁽¹⁾ par rapport au 1^{er} semestre 2016.

<i>En milliers d'euros</i>	1T17 <i>(3 mois)</i>	2T17 <i>(3 mois)</i>	1S17 <i>(6 mois)</i>	Variation 1S17/1S16	Variation 1S17/2S16
Loyers	3 486	3 331	6 817	- 0,8% ⁽¹⁾	- 1,6% ⁽¹⁾
Autres revenus ⁽²⁾	251	324	575	- 17,6% ⁽³⁾	- 19,0% ⁽³⁾
Chiffre d'affaires net	3 736	3 655	7 392	- 2,3%	- 3,2%

(1) le léger recul des loyers s'explique par une régularisation ponctuelle de facturation sans impact sur le résultat du semestre (car compensée par une reprise de provision) pour un local à Corbeil-Essonnes (91). Retraité de cet impact, la progression des loyers serait de +0,4 % sur un an.

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI et OPCI) et des usufruits de parts de SCPI.

(3) la baisse des autres revenus par rapport à 2016 s'explique par des dividendes exceptionnels versés en 2016 par la société CIMES & CIE (152 K€ au 1S16 et 58 K€ au 2S216) suite à la vente de ses actifs, ainsi que par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4^{ème} trimestre que sur les autres trimestres.

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné quinze locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une hausse des loyers annuels des commerces concernés de +0,5 % à 350 K€ (348 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 40 K€.

Le taux d'occupation financier moyen du 1^{er} semestre 2017 ressort à 95,4 % (contre 95,2% en moyenne sur 2016).

Hausse du résultat courant par action de +7,3 % sur un an et du résultat net par action de +33,6 %

CHIFFRES CLES	En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)							
	1S16	2S16	1S17 <i>(non audité)</i>	1S16	2S16	1S17 <i>(non audité)</i>	Var 1S17 / 1S16	Var 1S17 / 2S16
Revenus locatifs bruts	7 569	7 636	7 392	4,53	4,56	4,42	- 2,3%	- 3,2%
- Charges immobilières	-486	-428	-382	-0,29	-0,26	-0,23	- 21,5%	- 10,9%
- Charges d'exploitation	-963	-842	-1 008	-0,58	-0,50	-0,60	+ 4,6%	+ 19,6%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 489	-2 876	-2 318	-1,49	-1,72	-1,39	- 6,9%	- 19,4%
- Charges financières nettes	-1 609	-1 535	-1 312	-0,78	-0,74	-0,71	- 9,6%	- 4,0%
- Impôt sur résultat courant	-5	-33	-21	-0,01	-0,02	-0,01	+ 124,4%	- 39,3%
Résultat courant après impôt	2 016	1 920	2 351	1,38	1,32	1,48	+ 7,3%	+ 11,8%
Plus-values sur cessions	-145	23	1 160	-0,09	0,01	0,69	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	45	-299	-684	0,03	-0,18	-0,41	N/S	N/S
Résultat net	1 916	1 644	2 826	1,32	1,16	1,76	+ 33,6%	+ 52,2%
Cashflow courant (CAF)	4 529	4 829	4 164	2,84	3,02	2,59	- 8,7%	- 14,2%

(1) rapporté au nombre moyen d'actions diluées en circulation sur le semestre

N/S : non significatif

Le résultat courant par action progresse de +7,3 % par rapport au 1^{er} semestre 2016, soutenu par la bonne maîtrise des charges immobilières 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 progresse de +33,6 % sur un an à la faveur de deux arbitrages générateurs de fortes plus-values (1 160 K€ en résultat de l'exercice).

Ces bons résultats auraient été meilleurs si la Société n'avait pas dû faire face à des frais exceptionnels occasionnés par les attaques de Lafayette Pierre. La Société se réserve bien entendu le droit de lui en réclamer en justice le remboursement.

Investissements et arbitrages du semestre

Les investissements réalisés au cours du semestre ont porté sur les murs de trois commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 732 K€ :

- un portefeuille de deux boutiques en centre-ville d'Avignon (84) pour un prix de revient total de 412 K€. Ces biens situés à l'angle de la rue de la Croix et de la rue Carnot sont loués à une boulangerie et à une brasserie ;
- un local commercial rue Didot à Paris (14^e), loué à une supérette, pour un prix de revient de 320 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,9 %.

Au 30 juin 2017, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville pour un montant d'environ 2,3 M€.

Les cessions du premier semestre se sont élevées à 3 150 K€ (+0,9 % par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2016) et ont porté sur deux actifs de périphérie à Saran (45) et Dammarie-les-Lys (77). Ces ventes ont permis de générer une plus-value distribuable totale de 1 524 K€ dont 1 160 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

Au 30 juin 2017, la Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une galerie commerciale pour un montant d'environ 3,8 M€.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,53 %

SELECTIRENTE a procédé au cours du premier semestre à deux refinancements pour un montant total de 11,3 M€ :

- le refinancement d'un portefeuille de 14 locaux commerciaux pour un montant de 6,0 M€. Cet emprunt, contracté sur une durée de 12 ans au taux fixe de 1,58 %, intègre une quote-part amortissable à hauteur de 64% et une quote-part in fine à hauteur de 36% ;
- le refinancement d'un portefeuille de 13 boutiques à Paris et en région parisienne pour un montant de 5,3 M€. Il s'agit d'un emprunt amortissable sur une durée de 15 ans au taux fixe de 1,55 %. Ce refinancement s'est accompagné de remboursements anticipés d'emprunts trop « coûteux » (emprunts contractés entre 2005 et 2010 et présentant un taux fixe moyen de 4,0 %) pour un montant total de 2,2 M€ sans pénalité de remboursement.

La Société a par ailleurs remboursé le 29 juin 2017 l'avance en compte courant d'associé de 3 M€ accordée en septembre 2016 par SOFIDY.

Au 30 juin 2017, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 92,7 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 juin 2017) d'environ 40,5 % (45,2 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 37,9 % au 31 décembre 2016,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,63 % l'an au premier semestre (2,74 % en 2016), et un taux d'intérêt instantané à 2,53 % au 30 juin 2017,
- une durée de vie résiduelle longue (plus de 9 ans) et une duration de près de 5,5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 25,3 % ramenée à 19,7 % après prise en compte des caps de taux et à 17,6 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 46 901 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. A la date du présent communiqué, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 161 882, représentant un montant nominal de 10 199 K€.

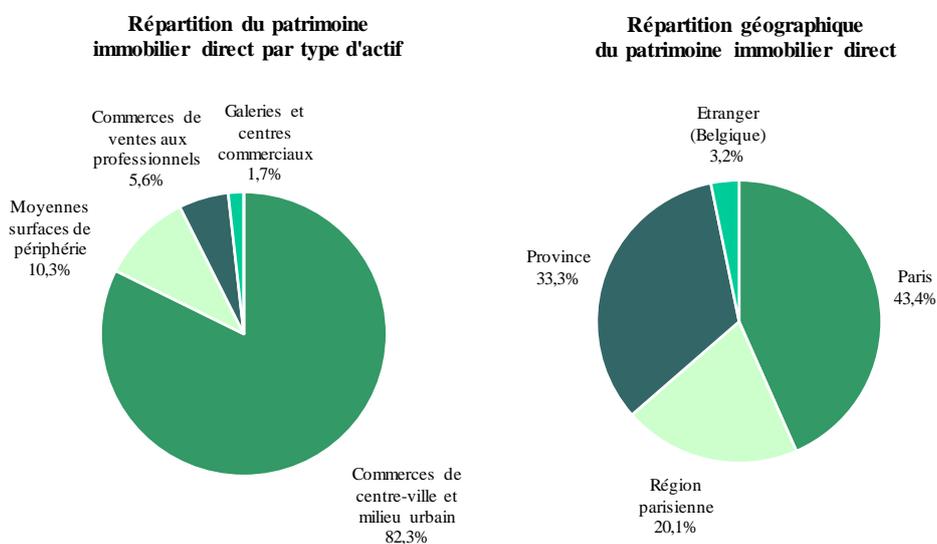
Valeurs d'expertises orientées à la hausse

Comme tous les ans, SELECTIRENTE dispose au 30 juin 2017 de résultats partiels de la campagne annuelle d'expertise de ses biens immobiliers. Ces résultats partiels portent sur 59 commerces de centre-ville (18 % du patrimoine immobilier direct) majoritairement situés à Paris (à hauteur de 46 %) et en région parisienne (à hauteur de 37 %). Ils font ressortir une hausse des valeurs d'expertise à périmètre constant des locaux concernés de +6,0 % par rapport à fin 2016. Les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,9 % (dont en moyenne 4,3 % pour les locaux parisiens).

Ces valeurs ne sont toutefois pas pleinement représentatives de l'ensemble du patrimoine, les moyennes surfaces de périphérie et les locaux de ventes aux professionnels n'ayant pas encore fait l'objet d'expertises cette année.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 82 % de commerces de centre-ville et situé à 43 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 373 murs de commerces, s'élève à 218,7 millions d'euros au 30 juin 2017. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Assemblée Générale du 28 juin 2017

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de SELECTIRENTE s'est tenue le mercredi 28 juin 2017. Les actionnaires se sont largement mobilisés pour cette Assemblée Générale, le quorum ayant dépassé les 85%.

L'ensemble des résolutions présentées par le directoire en Assemblée Générale Ordinaire a été adopté à une large majorité.

Il en est allé ainsi, en particulier, de la résolution relative à la distribution d'un dividende de 2,90€ par action, qui a été préférée à plus de 98% des voix à deux projets concurrents n'ayant recueilli, quant à eux, que 31 et 33% des voix.

Ce dividende a été mis en paiement le 5 juillet 2017.

Ce vote marque un soutien fort à l'équipe dirigeante de SELECTIRENTE et le souhait de la voir poursuivre sa stratégie qui a hissé SELECTIRENTE au tout premier rang des sociétés foncières cotées en termes de performance actionnariale depuis son introduction en bourse en 2006.

L'Assemblée Générale a rejeté les autres résolutions non agréées par le Directoire qui concernaient la composition du Conseil de Surveillance, ainsi que la plupart des résolutions de nature extraordinaire en dépit d'un taux d'approbation supérieur à 60%.

Perspectives 2017

Au 2^e semestre 2017, la Société saisira toutes opportunités pour se développer tout en continuant à générer de solides performances.

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