

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 28 juillet 2015,

Augmentation des loyers de +3,7 % sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 7,1 M€ au 1^{er} semestre 2015, en hausse de + 3,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2014. Les loyers seuls progressent de + 3,7 % par rapport au 1^{er} semestre 2014.

En milliers d'euros	1T15 (3 mois)	2T15 (3 mois)	1S15 (6 mois)	Variation 1S15 / 1S14	Variation 1S15 / 2S14
Loyers	3 383	3 326	6 710	+ 3,7%	+ 2,9%
Autres revenus	209	212	421	- 0,1%	- 22,8%
Chiffre d'affaires net	3 593	3 538	7 130	+ 3,4%	+ 0,9%

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 permettront en année pleine (2016) une progression des loyers annuels des commerces concernés de +6,8 % pour atteindre 685 K€ et d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 5 K€.

Les relocations du semestre ont notamment porté sur un magasin rue de la Liberté à Dijon représentant 1,9 % des loyers en année pleine. Ce magasin, vacant depuis juillet 2014 (ex Librairie du Savoir), a été reloué à l'enseigne Bio C Bon avec une prise d'effet le 15 avril 2015. Toutefois, une franchise de loyer a été accordée à ce nouveau locataire en contrepartie de la prise en charge par celui-ci des travaux de rénovation de l'immeuble ; cette relocation ne produira son plein effet qu'en 2016.

Le taux d'occupation financier moyen du semestre écoulé s'établit à 93,9 %.

Le cashflow courant par action* progresse de +1,7 % par rapport au semestre précédent

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)				
	1S14	2S14	1S15 (non audité)	1S14	2S14	1S15 (non audité)	Var 1S15 / 1S14	Var 1S15 / 2S14
Revenus locatifs bruts	6 894	7 066	7 130	4,08	4,19	4,26	+ 4,5%	+ 1,8%
- Charges immobilières	-340	-365	-391	-0,20	-0,22	-0,23	+ 16,2%	+ 8,1%
- Charges d'exploitation	-786	-1 074	-903	-0,47	-0,64	-0,54	+ 16,0%	- 15,2%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-2 221	-2 274	-2 521	-1,31	-1,35	-1,51	+ 14,6%	+ 11,8%
- Charges financières nettes	-1 570	-1 723	-1 656	-0,74	-0,83	-0,81	+ 9,8%	- 2,0%
- Impôt sur résultat courant	71	-16	0	0,04	-0,01	0,00	N/S	N/S
Résultat courant après impôt	2 047	1 614	1 660	1,40	1,15	1,17	- 16,5%	+ 1,9%
Plus-values sur cessions	890	175	-15	0,53	0,10	-0,01	N/S	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	82	-402	-157	0,05	-0,24	-0,09	N/S	N/S
Résultat net	3 019	1 387	1 488	1,97	1,01	1,06	- 46,1%	+ 5,3%
Cashflow courant (CAF)	4 431	3 988	4 043	2,77	2,51	2,55	- 7,8%	+ 1,7%

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

N/S : non significatif

Le cashflow courant par action* progresse de + 1,7 % par rapport au dernier semestre, profitant notamment de la hausse des revenus locatifs et de conditions de financement toujours favorables.

* Base totalement diluée

Le résultat net du semestre, en baisse sensible, n'est cependant pas représentatif de l'exercice en cours car impacté par des éléments non récurrents : principalement 157 K€ de frais de refinancement, un taux d'occupation ponctuellement abaissé (effet de relocations attendu au 2^e semestre) et une absence de plus-values sur cessions (arbitrages également prévus au 2^e semestre).

Des acquisitions engagées à hauteur de 12,6 M€

Au cours du premier semestre 2015, SELECTIRENTE a acquis les murs de trois commerces de centre-ville, principalement à Paris, pour un prix de revient total de 1 344 K€ :

- une boutique de vente de jouets à l'angle de l'avenue Niel et de la rue Rennequin à Paris (17^{ème}), louée à l'enseigne « Le bonhomme de bois » pour un prix de revient de 680 K€ ;
- un café-restaurant rue Lambert à Paris (18^{ème}), pour un prix de revient de 416 K€ ;
- une agence d'assurance « AXA » rue du Portail Matheron à Avignon (84), pour un prix de revient de 248 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,4 %.

Des engagements d'achats portant sur huit commerces de centre-ville (rue des Petits Champs à Paris 1^{er}, rue du Faubourg Saint Antoine à Paris 12^e, avenue Georges V à Paris 8^e, à Angers (49) et à Toulouse (31)...) étaient signés au 30 juin 2015 pour un prix de revient global de 11,3 M€.

Un programme d'arbitrage actif pour les prochains mois

Au cours du premier semestre 2015, SELECTIRENTE a cédé deux commerces vacants à Corbeil-Essonnes (91) pour un prix net vendeur total de 424 K€, générant une plus-value distribuable de 31 K€.

La Société est par ailleurs sous promesse pour une cession de 742 K€ net vendeur, et engagée dans des cessions supplémentaires à hauteur d'environ 5,5 M€ d'ici fin 2015 / début 2016. Ces ventes s'accompagneront de plus-values significatives.

Baisse du coût moyen de la dette bancaire

SELECTIRENTE a procédé au deuxième trimestre 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).

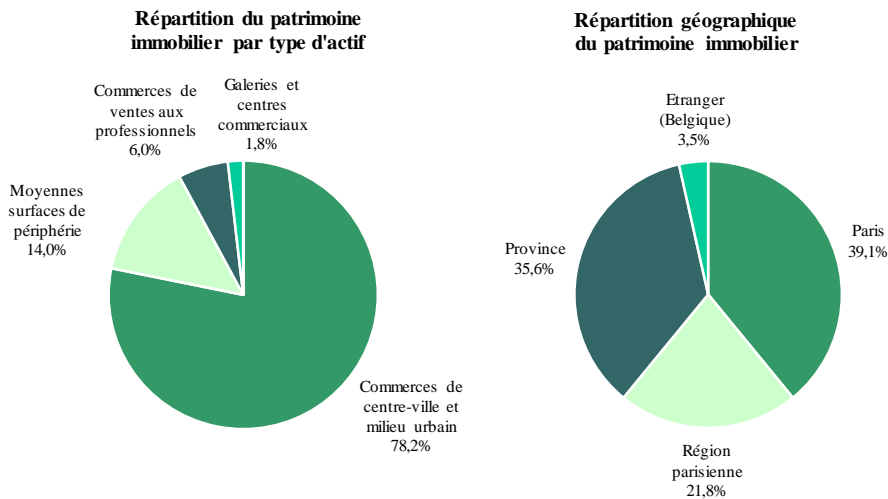
Compte tenu de la situation sur les taux d'intérêt, la Société a par ailleurs engagé des discussions avec ses principaux partenaires bancaires en vue d'obtenir une révision à la baisse des taux fixes applicables à certains emprunts existants. Les discussions ayant d'ores et déjà partiellement abouti permettront une économie dès le second semestre mais qui ne jouera pleinement qu'en 2016.

Au 30 juin 2015, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 94,6 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 juin 2015) d'environ 45,5 % (52,2 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 43,3 % au 31 décembre 2014,
- un coût moyen de la dette en baisse à 3,10 % l'an au premier semestre (3,21 % en 2014), et un taux d'intérêt instantané à 3,03 % au 30 juin 2015,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans),
- une part d'emprunts à taux variable de 31,7 % ramenée à 27,6 % après prise en compte des caps de taux et à 24,1 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

Composition du patrimoine

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 381 murs de commerces, s'élève à 201,3 millions d'euros au 30 juin 2015 (sur la base des valeurs d'expertises au 31 décembre 2014 ou à défaut des prix d'acquisition hors droits et hors frais). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Perspectives 2015

Suite à l'approbation de l'ensemble des résolutions par l'Assemblée Générale du 27 mai 2015, un dividende de 2,75 € par action a été mis en paiement le 3 juin 2015.

SELECTIRENTE entend profiter dès le second semestre 2015 et surtout à partir de 2016 des actions engagées en faveur d'une hausse du taux d'occupation financier, d'un coût de la dette encore optimisé et de plus-values attendues sur des cessions d'actifs.

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