

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry le 3 février 2014

Une hausse des loyers de +2,3 % sur un an Un taux d'occupation du patrimoine de 95 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 12,9 M€ sur l'exercice 2013, en progression de +2,2 % par rapport à 2012. Les loyers seuls augmentent de +2,3 % par rapport à l'exercice précédent.

En milliers d'euros	3T13 (3 mois)	4T13 (3 mois)	Variation 4T13 / 3T13	31/12/2012 (12 mois)	31/12/2013 (12 mois)	Variation 2013 / 2012
Loyers	3 022	2 953	- 2,3% ⁽¹⁾	11 726	11 996	+ 2,3%
Autres revenus	269	267	- 0,5%	946	950	+ 0,4%
Chiffre d'affaires net	3 291	3 220	- 2,1%	12 672	12 946	+ 2,2%

(1) La baisse de 2,3 % s'explique par une régularisation ponctuelle liée à une fixation judiciaire de loyer avec effet rétroactif pour un local de périphérie en Seine-et-Marne. Retraité de cet impact, la progression serait de +2,6 %.

En 2013, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisations de baux) ont concerné quarante-cinq locaux commerciaux. Elles ont permis de porter les loyers annuels des commerces concernés de 1 621 K€ à 1 695 K€ dès 2013 et à 1 745 K€ en année pleine (soit des progressions respectives de + 4,6 % et de + 7,7 %), et d'encaisser des droits d'entrée et indemnités de déspecialisation pour un total de 122 K€.

Le taux d'occupation financier moyen ressort à 95,0 % en 2013 contre 95,8 % en 2012.

Des investissements engagés à hauteur de 19,7 M€

Les acquisitions du quatrième trimestre 2013 se sont élevées à 3 619 K€ et ont porté sur :

- les murs d'une agence bancaire LCL située à l'angle du boulevard Malesherbes et de l'avenue Miromesnil à Paris (8^e), pour un prix de revient de 1 922 K€ ;
- un commerce de centre-ville situé grande rue Maurice Viollette à Dreux (28) et loué à l'enseigne de prêt-à-porter Jennyfer (groupe Celio), pour un prix de revient de 690 K€ ;
- un commerce de centre-ville situé chaussée d'Alsemberg à Uccle (Belgique) et loué à un salon de coiffure, pour un prix de revient de 574 K€ ;
- un immeuble situé rue des Minimes et place Aristide Briand au Mans (72), pour un prix de revient de 432 K€. Cet actif est composé de deux commerces de centre-ville loués à une agence Crédit Agricole et à l'enseigne de cosmétiques SAGA et d'un logement occupé en étage.

Ces acquisitions portent les investissements de l'année 2013 à 5,1 M€ pour une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,9 %.

Au 31 décembre 2013, les engagements d'achat s'élèvent à 14,6 M€ et portent sur quatre boutiques de prêt-à-porter situées rue de Brest à Lyon (69), rue du Gros Horloge à Rouen (76), avenue des Ternes à Paris (17^e) et rue de Rome à Marseille (13), ainsi que sur un portefeuille composé de quatre commerces de centre-ville en région.

Une politique de financement active avec le succès de l'émission d'OCEANE de 14,2 M€

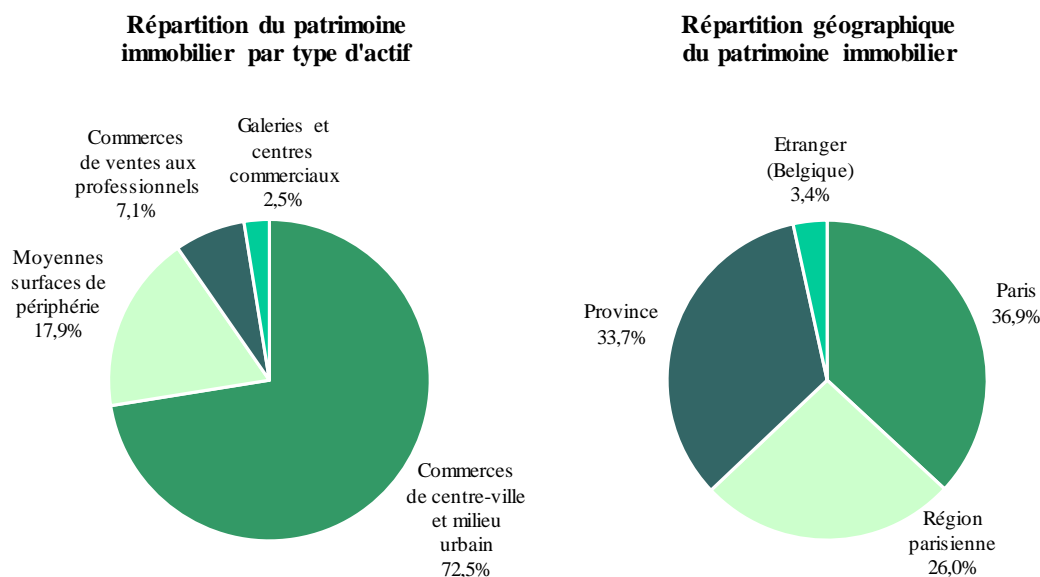
En décembre 2013, SELECTIRENTE a clôturé avec succès une émission d'Obligations à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) pour un montant brut de 14,2 millions d'euros. Les OCEANE ont été émises au prix unitaire de 63 € et seront remboursées le 1^{er} janvier 2020 au prix de 67 €. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 3,5 %. Cet appel au marché permet à SELECTIRENTE de se doter de ressources nouvelles pour accélérer son programme d'investissement.

Outre la mise en place d'emprunts long terme hypothécaires amortissables à l'occasion des acquisitions du trimestre, SELECTIRENTE a également contracté en novembre dernier un prêt bancaire refinançant un portefeuille de 15 actifs pour un montant total de 5,1 M€ brut et un apport net de liquidités nouvelles de 3,8 M€ (après remboursement des dettes résiduelles). L'emprunt hypothécaire a été mis en place sur 10 ans au taux fixe de 3,10 % avec un profil d'amortissement progressif et une tranche remboursable in fine à hauteur de 43%.

SELECTIRENTE rappelle l'absence de *covenant* financier sur sa dette bancaire qui présente par ailleurs une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 10 ans). Les garanties octroyées sont généralement des hypothèques de premier rang.

Composition du patrimoine à fin 2013

Pour rappel, sur la base des expertises au 31 décembre 2013 ou, à défaut, des prix d'acquisition hors droits et hors frais, le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 348 murs de commerces, s'élève à 171,7 millions d'euros à fin décembre 2013. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Prochaine communication financière :
Résultats financiers 2013 : 17 février 2014

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