

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 5 novembre 2015

Des loyers en progression de + 3,3 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,7 M€ au 30 septembre 2015 (9 mois), en hausse de +2,8 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Les loyers seuls progressent de +3,3 % par rapport à l'exercice précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T15 <i>(3 mois)</i>	2T15 <i>(3 mois)</i>	3T15 <i>(3 mois)</i>	30/09/2015 <i>(9 mois)</i>	30/09/2014 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/2015 vs. 30/09/2014
Loyers	3 383	3 326	3 342	10 052	9 733	+ 3,3%
Autres revenus	209	212	228	649	679	- 4,4%
Chiffre d'affaires net	3 593	3 538	3 570	10 701	10 412	+ 2,8%

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné dix-huit locaux commerciaux. Elles permettront en année pleine (2016) une progression des loyers annuels des commerces concernés de +2,3 % pour atteindre 864 K€ et d'encaisser des indemnités de déspecialisation pour 16 K€.

Le taux d'occupation financier moyen ressort à 94,1 % au troisième trimestre 2015, en progression par rapport au premier semestre (93,9 %).

Des acquisitions engagées à hauteur de 12,8 M€

Outre les acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice (1,3 M€), des engagements d'achats portaient au 30 septembre 2015 sur dix commerces de centre-ville (majoritairement à Paris, Angers et Toulouse) pour un prix de revient global de 9,5 M€. La purge du droit de préemption de deux locataires reste en cours (le prix de revient des actifs concernés est de 1,2 M€).

A titre accessoire, dans le cadre d'une poche d'investissements indirects, SELECTIRENTE a investi en octobre à hauteur de 2,0 M€ dans un OPCI professionnel fortement mutualisé détenant 102 cellules commerciales réparties sur 35 sites en France. Ces actifs sont majoritairement loués à des enseignes nationales dont le groupe Babou (59 % des loyers). Cet investissement consiste en une participation minoritaire (1,2% du capital de l'OPCI) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende attendu de l'OPCI procure un rendement de 7 % à 7,5 %.

Un programme d'arbitrage actif

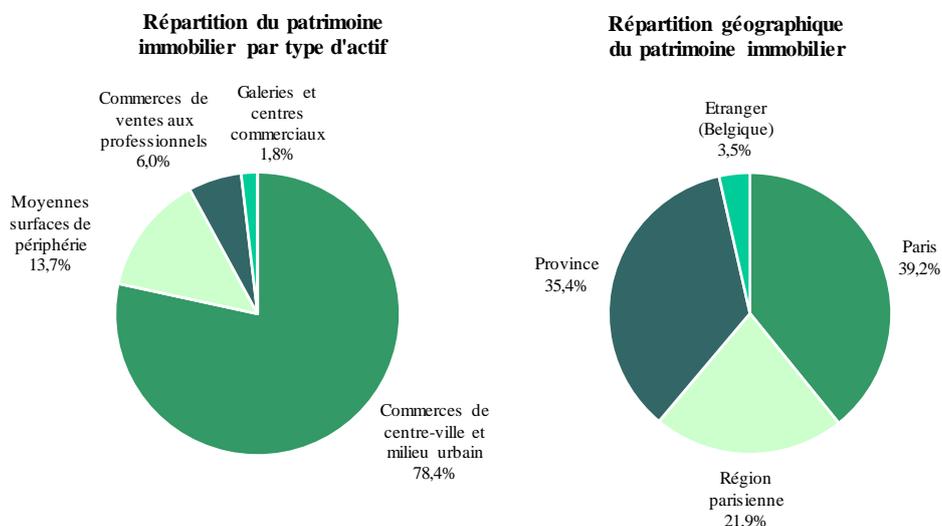
Au cours du trimestre, SELECTIRENTE a cédé un parc d'activités commerciales de dix cellules (dont une vacante) à Saran (45) détenu en indivision avec la SCPI IMMORRENTE, pour un prix net vendeur de 741 K€ (quote-part de SELECTIRENTE).

Cette cession porte le montant total des arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice à 1 165 K€ (+ 9 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2014) générant une plus-value distribuable totale de 359 K€ dont 192 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

La Société est par ailleurs sous promesse pour des cessions à hauteur de 2 285 K€ net vendeur.

Un patrimoine constitué à 80% de commerces de centre-ville et situé à 60% dans Paris et en région parisienne

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 371 murs de commerces, s'élève à 200,6 millions d'euros au 30 septembre 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 :



Un coût de la dette en baisse

Au 30 septembre 2015, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 92,6 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 septembre 2015) d'environ 44,7 % (51,4 % après prise en compte de l'OCEANE) ;
- un coût moyen de la dette de 3,01 % l'an (3,21 % en 2014) et un taux d'intérêt instantané à 2,90% au 30 septembre 2015 ;
- une part d'emprunts à taux variable de 31,6 % ramené à 27,5 % après prise en compte des caps de taux et 23,9 % après prise en compte de l'OCEANE ;
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) ;
- l'absence de *covenant* financier sur la société.

Perspectives 2015

SELECTIRENTE entend profiter fin 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 dégagées sur des cessions d'actifs.

Prochaine communication financière le 2 février 2016 :
Chiffre d'affaires et activité 2015

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