

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

Evry le 16 février 2015

*Les revenus locatifs progressent de +7,8 % sur un an,  
le résultat net de +5,4 % et le cashflow de +3,9 %*

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action <sup>(1)</sup> (base totalement diluée en 2014)		
	2013 <sup>(2)</sup>	2014	Var	2013 <sup>(2)</sup>	2014	Var
Revenus locatifs bruts	12 946	13 961	+ 7,8%	8,79	8,27	- 6,0%
- Charges immobilières	-663	-705	+ 6,4%	-0,45	-0,42	- 7,2%
- Charges d'exploitation	-1 772	-1 861	+ 5,0%	-1,20	-1,10	- 8,4%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 183	-4 496	+ 7,5%	-2,84	-2,66	- 6,3%
- Charges financières nettes	-2 421	-3 293	+ 36,0%	-1,63	-1,57	- 3,5%
- Impôt sur résultat courant	-2	-5	N/S	0,00	-0,01	N/S
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>3 906</b>	<b>3 602</b>	<b>- 7,8%</b>	<b>2,67</b>	<b>2,51</b>	<b>- 6,1%</b>
Plus-values sur cessions	380	1 064	+ 180,1%	0,26	0,63	+ 144,3%
Dépréciations d'actifs et autres	-161	-320	+ 98,8%	-0,11	-0,19	+ 73,3%
<b>Résultat net</b>	<b>4 125</b>	<b>4 346</b>	<b>+ 5,4%</b>	<b>2,82</b>	<b>2,95</b>	<b>+ 4,6%</b>
<b>Cashflow courant <sup>(3)</sup></b>	<b>8 046</b>	<b>8 359</b>	<b>+ 3,9%</b>	<b>5,48</b>	<b>5,24</b>	<b>- 4,4%</b>

(1) nombre moyen d'actions diluées en circulation sur l'exercice

N/S : non significatif

(2) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

(3) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

Suite au succès de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (14,2 M€), SELECTIRENTE a engagé en 2014 un important programme d'investissements sur son cœur de cible, les commerces de centre-ville sur des emplacements de qualité majoritairement à Paris. Ce développement permet à SELECTIRENTE d'afficher des revenus locatifs bruts de 14,0 M€ en 2014, en hausse de +7,8 % par rapport à l'exercice précédent, tout en accélérant le recentrage de son patrimoine sur d'excellents emplacements de centre-ville (près de 80% du patrimoine est constitué de commerces de centre-ville et près de 40% des actifs sont situés à Paris).

Le cashflow courant progresse de + 3,9 % sur un an et le résultat net de +5,4% à la faveur de quelques arbitrages générateurs de fortes plus-values de cession.

Après prise en compte de l'effet dilutif des obligations convertibles, les revenus par action fléchissent légèrement en raison du calendrier de cette levée de capitaux intervenue le 17 décembre 2013. Les investissements correspondant à cette levée de fonds ont, en effet, été réalisés progressivement tout au long de l'année 2014, et ne produiront leur plein effet qu'en 2015. A l'inverse, les intérêts de l'emprunt obligataire ont pesés pleinement dès fin 2013 et tout au long de l'exercice 2014.

## ***Progression de +2,8 % de l'ANR par action<sup>1</sup> totalement dilué***

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 207,4 M€ hors droits au 31 décembre 2014 contre 177,5 M€ un an auparavant, soit une hausse de +16,8 %. Les valeurs d'expertises restent quasiment stables (+0,2 % à périmètre constant). A fin 2014, les taux de capitalisation induits par ces expertises restent prudents malgré le contexte actuel de forte concurrence sur l'investissement en murs de commerce. Ils ressortent à 6,2 % pour les commerces de centre-ville et 9,0 % pour les magasins de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 6,8 % (hors droits) pour l'ensemble du patrimoine contre 7,2 % à fin 2013.

L'actif net réévalué par action<sup>1</sup> totalement dilué ressort à 77,78 € droits inclus contre 75,64 € au 31 décembre 2013, soit une hausse de +2,8 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur dans un environnement économique difficile. L'actif net réévalué par action<sup>1</sup> totalement dilué et hors droits ressort à 69,71 € contre 68,93 € au 31 décembre 2013.

## ***Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 3,21%***

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire (89,7 M€) rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 43,3 % (50,5 % en ajoutant l'OCEANE) contre 42,5 % au 31 décembre 2013. Le capital restant dû au 31 décembre 2014 représente environ 12 fois le *cashflow* courant dégagé au cours de l'exercice.

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 3,21 % en moyenne sur l'exercice 2014 (contre 3,39 % en 2013), et le taux d'intérêt instantané ressort à 3,13 % au 31 décembre 2014. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts par des swaps de taux est de 36,1 % (ramenée à 25,1 % après prise en compte des caps de taux et 21,5 % après prise en compte de l'OCEANE).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 88% d'emprunts amortissables et présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 10 ans).

## ***Progression de +5,8 % du dividende par action***

Un dividende de 2,75 € par action sera proposé à la prochaine Assemblée Générale, en hausse de +5,8 % par rapport à celui de l'an passé (2,60 €).

## ***Perspectives 2015***

SELECTIRENTE entend profiter en 2015 de l'effet plein des investissements de l'exercice 2014 et d'un coût de la dette encore optimisé par des opérations de refinancement toujours très favorables. La Société est confiante dans sa capacité à générer des performances à nouveau en progression en 2015.

**Une réunion de présentation des résultats se tiendra le 24 mars 2015.  
L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 27 mai 2015.**

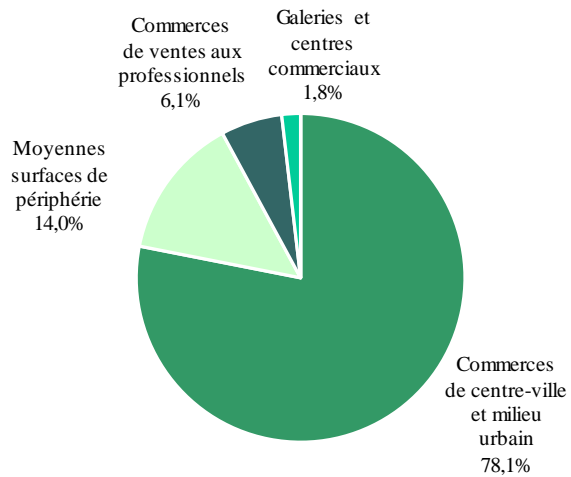
---

<sup>1</sup> Actif net réévalué corrigé de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013. Sur une base non diluée, l'ANR par action droits inclus au 31 décembre 2014 s'élève à 80,08 € (contre 77,58 € à fin 2013) et l'ANR par action hors droits s'élève à 70,75 € (contre 69,84 € à fin 2013).

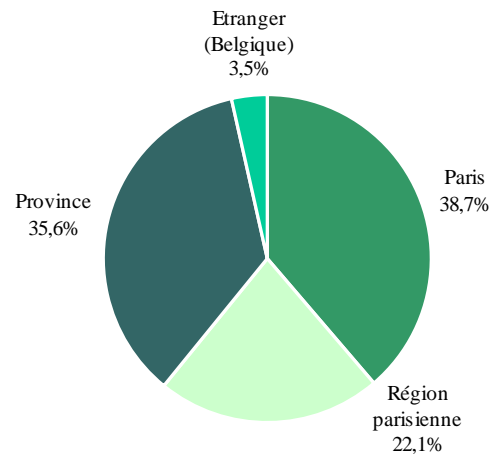
## Composition du patrimoine immobilier à fin 2014 : 200 millions d'euros – 380 murs de commerces

Pour rappel, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 380 murs de commerces, s'élève à 200 millions d'euros à fin décembre 2014. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

**Répartition du patrimoine immobilier par type d'actif**



**Répartition géographique du patrimoine immobilier**



**Contacts :**

**SELECTIRENTE**  
**Jean-Marc PETER**  
**Directeur Général SOFIDY**  
Tél. 01 69 87 02 00

[www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)  
Eurolist C d'Euronext Paris  
Code ISIN : FR0004175842  
Mnémonique SELER