

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 6 novembre 2014

Un chiffre d'affaires en progression de + 7,1 %
Un taux d'occupation du patrimoine de plus de 94 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,4 M€ au 30 septembre 2014 (9 mois), soit une progression de + 7,1 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent. Les loyers seuls progressent de 7,6 % par rapport à l'exercice précédent.

<i>En milliers d'euros</i>	1T14 <i>(3 mois)</i>	2T14 <i>(3 mois)</i>	3T14 <i>(3 mois)</i>	30/09/2014 <i>(9 mois)</i>	Variation <i>30/09/2014 vs 30/09/2013</i>
Loyers	3 159	3 314	3 260	9 733	+ 7,6%
Autres revenus	206	215	257	679	- 0,6%
Chiffre d'affaires net	3 365	3 529	3 517	10 412	+ 7,1%

Depuis le début de l'exercice, les actions de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisations) ont concerné vingt-trois locaux commerciaux. Elles ont permis de maintenir les loyers annuels des commerces concernés à 1 273 K€ (1 299 K€ précédemment) tout en réengageant des locataires sur des durées fermes et en encaissant des indemnités de déspecialisation pour un total de 50 K€.

Au troisième trimestre 2014, le taux d'occupation financier moyen ressort à 94,3 % contre 95,3 % au premier semestre. Le magasin rue de la Liberté à Dijon (ex Librairies du Savoir), vacant depuis juillet 2014 et représentant environ 1,7 % des loyers en année pleine, explique cette légère baisse.

Des acquisitions engagées à hauteur de 35,8 M€

Au cours du troisième trimestre, SELECTIRENTE a acquis les murs de huit commerces de centre-ville, pour un prix de revient total de 6,1 M€ :

- une boutique de prêt-à-porter « IKKS », rue du Cherche-Midi à Paris (6^{ème}) pour un prix de revient de 2 453 K€ ;
- une agence d'intérim, boulevard Haussmann à Paris (8^{ème}) pour un prix de revient de 1 099 K€ ;
- un ensemble composé d'une agence bancaire et d'un commerce de négoce d'or situé rue du Général Leclerc à Versailles (78) pour un prix de revient de 909 K€ ;
- une boulangerie, avenue de Clichy à Paris (17^{ème}) pour un prix de revient de 615 K€ ;
- une pharmacie, place René Goblet à Amiens (80) pour un prix de revient de 430 K€ ;
- une agence immobilière, boulevard Albert 1^{er} à Antibes (06) pour un prix de revient de 411 K€ ;
- une boutique de cadeaux souvenirs, rue de la République à Arles (13) pour un prix de revient de 185 K€.

Ces acquisitions portent le montant global des investissements des neuf premiers mois à 30,7 M€ avec une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,4 %.

Fin septembre 2014, les engagements d'achats portent sur sept autres commerces de centre-ville (à Paris avenue Daumesnil (12^{ème}), avenue Jean Moulin (14^{ème}), boulevard Voltaire (11^{ème}), rue de Grenelle (7^{ème}), rue Henry Monnier (9^{ème}), rue Jean-Jacques Rousseau (1^{er}) et à Saint Germain en Laye (78)), pour un prix de revient global de 3,6 M€.

A titre accessoire, SELECTIRENTE a également investi 1 494 K€ en pleine propriété dans la SCPI Foncia Pierre Rendement et en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO et SOFIPIERRE depuis le 1^{er} janvier 2014.

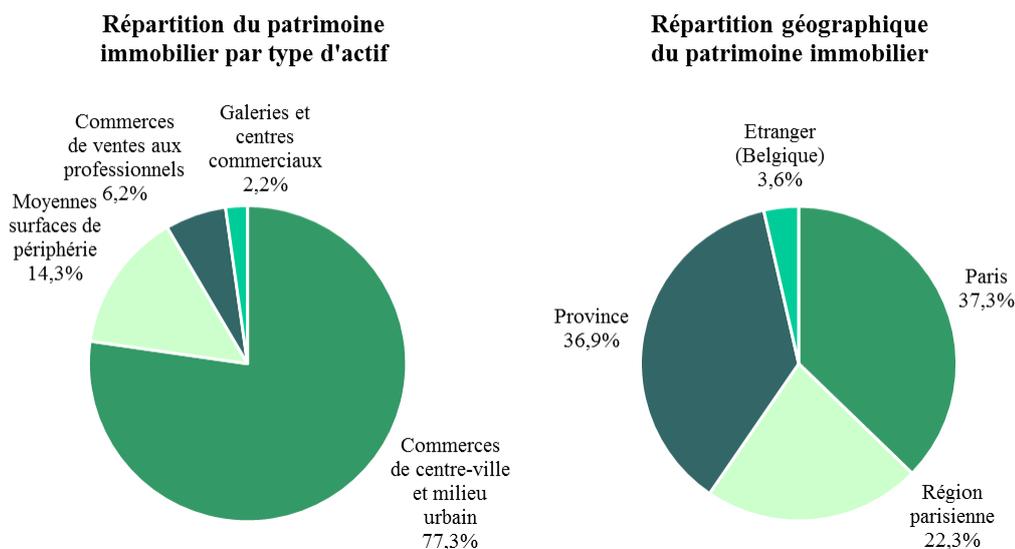
Point sur les arbitrages

Au cours du trimestre, SELECTIRENTE a cédé un local commercial aux Ulis (91), vacant depuis février 2014, pour un prix net vendeur de 640 K€.

Cette cession porte le montant total des arbitrages réalisés depuis le début de l'exercice à 3 759 K€ (+ 10,5 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2013) générant une plus-value distribuable totale de 1 681 K€ dont 1 064 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

Composition du patrimoine : près de 200 millions d'euros – 372 murs de commerces

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 372 murs de commerces, s'élève à 196,6 millions d'euros à fin septembre 2014. 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 faible

Au 30 septembre 2014, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 88 498 K€ et se caractérise par :

- un ratio *loan to value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 septembre 2014) d'environ 43,5 % (50,9 % après prise en compte de l'OCEANE) ;
- un coût moyen de la dette de 3,24 % l'an contre 3,29 % en 2013 ;
- une part d'emprunt à taux variable de 37,5 % ramené à 26,4 % après prise en compte des caps de taux et 22,5 % 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 2014

Sauf événement imprévisible, SELECTIRENTE devrait envisager une nouvelle progression du dividende par action au titre de 2014.

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