

Evry le 2 février 2016

Augmentation des loyers de + 3,1 % sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE s'élève à 14,5 M€ sur l'exercice 2015, en progression de +3,6 % par rapport à 2014. Les loyers seuls augmentent de +3,1 % par rapport à l'exercice précédent.

En milliers d'euros	3T15 (3 mois)	4T15 (3 mois)	Variation 4T15 / 3T15	31/12/2014 (12 mois)	31/12/2015 (12 mois)	Variation 2015 / 2014
Loyers	3 342	3 352	+ 0,3%	12 994	13 403	+ 3,1%
Autres revenus	228	413	+ 81,0%	967	1 062	+ 9,8%
Chiffre d'affaires net	3 570	3 764	+ 5,4%	13 961	14 465	+ 3,6%

En 2015, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-trois locaux commerciaux. Elles permettront en année pleine une progression des loyers annuels des commerces concernés de +0,9 % pour atteindre 989 K€ et d'encaisser des indemnités de déspecialisation à hauteur de 16 K€.

Le taux d'occupation financier moyen reste stable sur l'ensemble de l'exercice à 94,4 %, mais progresse à 95,7 % sur le quatrième trimestre.

Plus de 13,5 M€ investis en 2015

Au cours du dernier trimestre 2015, SELECTIRENTE a acquis les murs de dix commerces de centre-ville sur des emplacements de qualité pour un prix de revient total de 9 600 K€ :

- un portefeuille de quatre magasins « Maisons du Monde » rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris (12^e), à Thonon-les-Bains (74), à Vendôme (41) et à Saintes (17) pour un prix de revient de 7 204 K€. Ces locaux sont loués avec des baux de 6 ans fermes ;
- un portefeuille de deux boutiques rue Saint-Aubin à Angers (49), la première louée à l'enseigne « GANT » et la seconde à l'enseigne « Clarisse et Jefferson », pour un prix de revient de 1 269 K€ ;
- un portefeuille de quatre boutiques rue des Tourneurs à Toulouse (31) pour un prix de revient de 1 127 K€.

Ces acquisitions portent le montant global des investissements immobiliers directs réalisés au titre de l'année 2015 à 10,9 M€ pour une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,7 %.

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 (1,1 % du capital de l'OPCI géré par le groupe Tikehau) au côté d'investisseurs institutionnels. Le dividende de l'OPCI procure un rendement attendu situé entre 7 % et 7,5 %.

SELECTIRENTE a également investi au cours de l'exercice 621 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO et SOFIPERRE.

Une année active en arbitrages opportunistes et générateurs de plus-values

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 4 630 K€ (montant supérieur de 8,4 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2014) générant une plus-value distribuable totale de 1 697 K€ dont 1 400 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

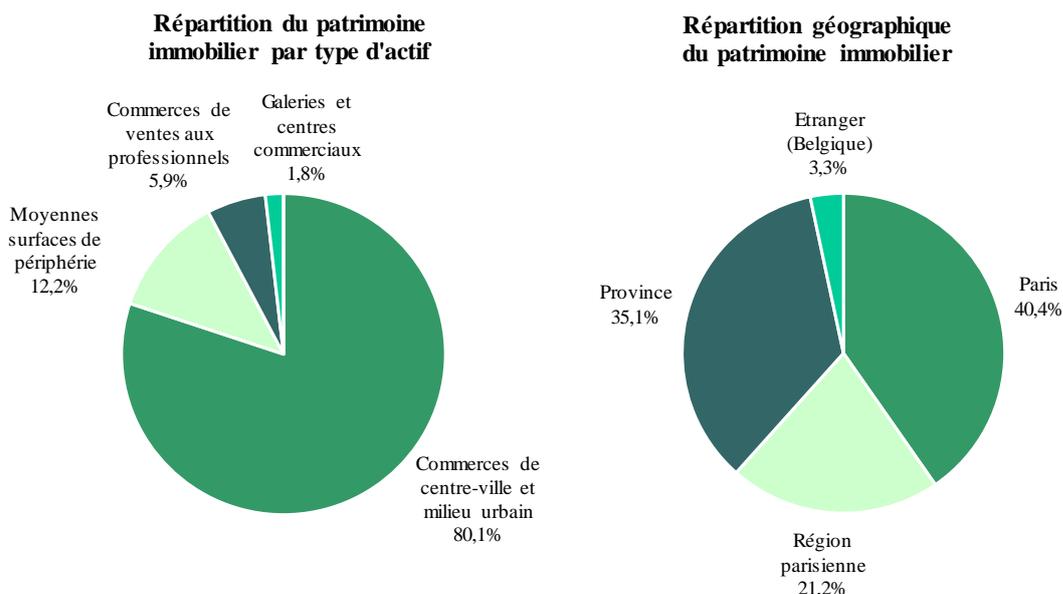
Ces ventes ont porté sur un parc d'activités commerciales de dix cellules (dont une vacante depuis août 2014) à Saran (45) (détenu en indivision avec la SCPI IMMORENTE), trois moyennes surfaces de périphérie à Saint-Egrève (38), un magasin de centre-ville à Tours (37), ainsi que sur deux boutiques (vacantes depuis 2012) à Corbeil-Essonnes (91).

Une progression des valeurs d'expertise à périmètre constant de +2,9 %

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE s'élève à 212 millions d'euros à fin décembre 2015 (en progression de +5,7 % par rapport à fin 2014). Les valeurs d'expertises s'accroissent à hauteur de +2,9 % à périmètre constant en 2015, avec à la fois une augmentation des valeurs sur les commerces de centre-ville (+3,2 %), qui représentent 80 % du portefeuille, et sur les magasins de périphérie (+1,7 %). A fin 2015, les taux de capitalisation induits par ces expertises (hors droits) ressortent à 6,1 % pour les commerces de centre-ville et 8,5 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de capitalisation moyen de 6,6 % pour l'ensemble du patrimoine contre 6,8 % à fin 2014.

Poursuite du recentrage du patrimoine vers le centre-ville, et en particulier sur Paris intra-muros (40,4 % des actifs)

Le patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, composé de 375 murs de commerces, 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 2015 le 16 février 2016

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