

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 5 février 2018,

Un exercice marqué par la génération d'importantes plus-values et une stabilisation des revenus au 4^e trimestre 2017

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 14,5 M€ sur l'exercice 2017, en recul de -4,7 % par rapport à l'exercice précédent qui avait bénéficié de revenus exceptionnels. Les loyers seuls fléchissent de -4,0 %⁽¹⁾ par rapport à l'exercice précédent, -1,7 %⁽¹⁾ à périmètre constant.

En milliers d'euros	3T17 (3 mois)	4T17 (3 mois)	Variation 4T17 / 3T17	31/12/2016 (12 mois)	31/12/2017 (12 mois)	Variation 2017 / 2016
Loyers	3 253	3 180	- 2,2%	13 798	13 250	- 4,0% ⁽¹⁾
Autres revenus ⁽²⁾	296	376	+ 27,1%	1 407	1 246	- 11,4% ⁽³⁾
Chiffre d'affaires net	3 548	3 556	+ 0,2%	15 205	14 496	- 4,7%

(1) le recul des loyers s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs de l'exercice et des régularisations ponctuelles de facturation intervenues en 2017, pour certaines d'entre elles sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensées par des reprises de provision). En 2016 une négociation globale sur plusieurs sites avec un locataire avait en outre généré un produit exceptionnel sur cet exercice. Retraité de ces éléments non récurrents, le recul des loyers est limité à -1,7% à périmètre constant.

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI et OPCI) et des usufruits de parts de SCPI.

(3) la baisse des autres revenus par rapport à 2016 s'explique par les dividendes exceptionnels versés en 2016 par la société CIMES & CIE (210 K€ en 2016) suite à la vente de ses actifs.

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné trente-quatre locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une hausse des loyers annuels des commerces concernés de +5,3 % à 1 046 K€ (994 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser des indemnités de déspecialisation pour 50 K€.

Parmi les actions de l'exercice, on peut noter au quatrième trimestre la signature concomitante d'un protocole de résiliation anticipé et d'une relocation concernant un local commercial rue du Commerce à Paris (15^e). Cette action a permis d'augmenter le loyer du commerce concerné de +119 % (à 80 K€), elle produira pleinement ses effets en 2018.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble de l'exercice ressort à 94,7 % (95,2 % en 2016).

Investissements de l'exercice

Les investissements immobiliers directs réalisés au cours de l'exercice ont porté sur les murs de sept commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 2 403 K€ :

- deux locaux commerciaux à Paris, pour un prix de revient total de 949 K€. Le premier, situé rue Didot (14^e), est loué à une supérette, le second, situé avenue d'Italie (13^e), est loué à une enseigne de prêt-à-porter ;
- un ensemble immobilier composé d'une boutique en pied d'immeuble et d'un appartement rue Saint-Jean à Lyon (5^e), pour un prix de revient de 395 K€. L'ensemble est loué à une boulangerie, l'appartement étant occupé par le gérant ;
- trois boutiques situées au cœur du centre-ville commerçant d'Avignon (84) pour un prix de revient total de 819 K€. Ces biens sont loués à une boulangerie, une brasserie et une enseigne de vente de vêtements de sport ;
- une boutique située sur une des principales rues piétonnes commerçantes de Clermont-Ferrand pour un prix de revient de 240 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 5,8 %.

A titre accessoire, SELECTIRENTE a également investi au cours de l'exercice 542 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE, IMMORENTE 2, FICOMMERCE, PFO2 et PLACEMENT PIERRE.

Au 31 décembre 2017, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville, principalement à Paris (boulevard Bonne Nouvelle (2^e), rue du Faubourg Montmartre (9^e), rue des Grands Augustins (6^e)...), pour un montant d'environ 7,3 M€.

Une année active sur les ventes d'actifs non stratégiques génératrices d'importantes plus-values

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 7 135 K€ générant une forte plus-value distribuable totale de 4 058 K€ dont 2 525 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

Ces ventes ont porté sur des actifs situés dans des zones difficiles et ne répondant plus aux critères actuels d'investissement : deux surfaces de périphérie à Saran (45) et Dammarie-les-Lys (77), une galerie commerciale à Argenteuil (95) et un magasin à Saint-Remy (71).

Au 31 décembre 2017, la Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une surface de périphérie vacante pour un montant d'environ 430 K€.

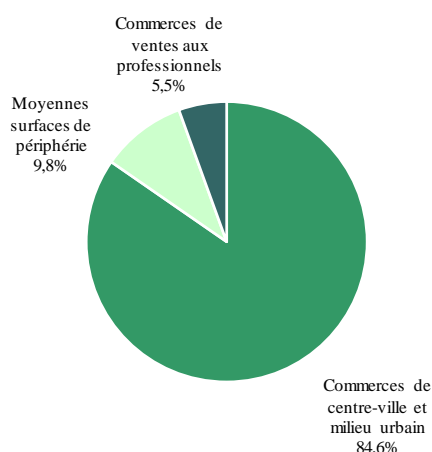
Une progression des valeurs d'expertise à périmètre constant de +3,3 % sur un an

Les valeurs d'expertises s'accroissent de +3,3 % à périmètre constant en 2017, et résultent à la fois d'une forte augmentation des valeurs des commerces de centre-ville (+4,3 %), qui représentent 85 % du portefeuille, et d'un léger recul des magasins de périphérie (-1,4 %). Les progressions sont particulièrement fortes à Paris (+7,7%) et en région parisienne (+4,2 %), les valeurs d'expertise des actifs en province reculent de -2,0 % en moyenne avec une forte disparité selon les zones.

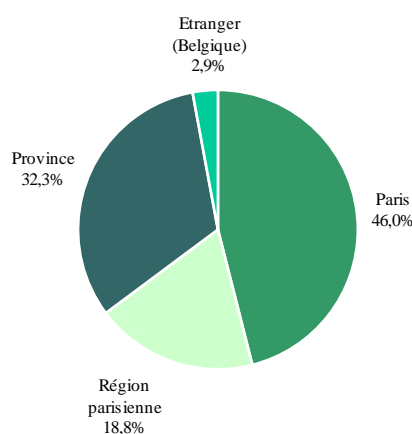
Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 45 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 347 murs de commerces, s'élève à 223,3 millions d'euros au 31 décembre 2017. 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 direct par type d'actif



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct



**Prochaine communication financière :
Résultats financiers 2017 le 19 février 2018**

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