

**Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces**

Evry le 11 mai 2017

## Un chiffre d'affaires en progression de +1,7 % sur un an

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 3,7 M€ au 31 mars 2017, soit une progression de +1,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent. Les loyers seuls progressent de +1,0 % par rapport à l'exercice précédent et de +2,3 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

| <i>En milliers d'euros</i>    | <b>1T16</b><br><i>(3 mois)</i> | <b>4T16</b><br><i>(3 mois)</i> | <b>1T17</b><br><i>(3 mois)</i> | <b>Variation</b><br><b>1T17/1T16</b> | <b>Variation</b><br><b>1T17/4T16</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Loyers                        | 3 451                          | 3 406                          | 3 486                          | + 1,0%                               | + 2,3%                               |
| Autres revenus <sup>(1)</sup> | 222                            | 458                            | 251                            | + 12,7%                              | - 45,3%                              |
| <b>Chiffre d'affaires net</b> | <b>3 673</b>                   | <b>3 864</b>                   | <b>3 736</b>                   | <b>+ 1,7%</b>                        | <b>- 3,3%</b>                        |

*(1) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Cimes & Cie...) et des usufruits de parts de SCPI. La baisse des autres revenus par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 s'explique par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4<sup>e</sup> trimestre que sur les autres trimestres.*

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné six locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une stabilité des loyers annuels des commerces concernés à 126 K€ (128 K€ précédemment).

Le taux d'occupation financier moyen du trimestre ressort à 95,6 % (contre 95,2% en moyenne sur 2016).

## Investissements et arbitrages du trimestre

Au cours du premier trimestre 2017, SELECTIRENTE a acquis un portefeuille de deux boutiques situées en centre-ville d'Avignon (84) pour un prix de revient total de 410 K€. Ces biens situés à l'angle de la rue de la Croix et de la rue Carnot sont loués à une boulangerie et à une brasserie, et dégagent une rentabilité nette immédiate de 6,2 %.

Au 31 mars 2017, une promesse d'achat était signée concernant un local commercial rue Didot à Paris (14<sup>e</sup>) pour un montant de 316 K€.

Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre un actif de périphérie divisé en trois surfaces commerciales à Saran (45) pour un montant total de 2 000 K€ net vendeur. Cette vente permet de dégager une plus-value distribuable de 1 103 K€ dont 883 K€ en résultat de l'exercice. D'autres arbitrages sont par ailleurs en cours de préparation.

## Baisse du coût moyen de la dette bancaire

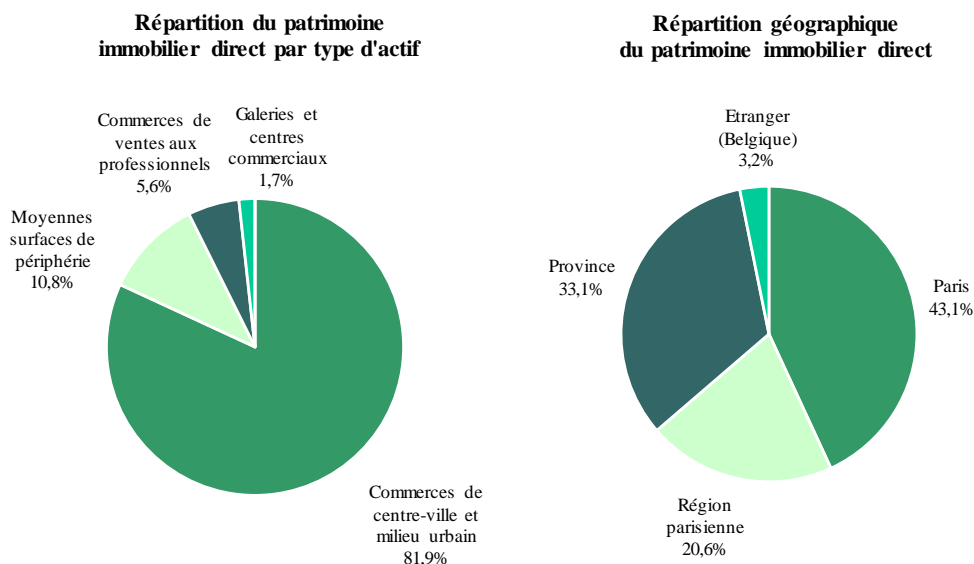
SELECTIRENTE a procédé au mois de février au refinancement d'un portefeuille de 14 locaux commerciaux pour un montant de 6,0 M€. Cet emprunt, contracté sur une durée de 12 ans au taux fixe de 1,58 %, intègre une quote-part amortissable à hauteur de 64% et une quote-part *in fine* à hauteur de 36%.

Au 31 mars 2017, la dette bancaire (89,6 M€) rapportée au patrimoine réévalué présente un ratio *Loan to Value* de 39,0 % (46,2 % en ajoutant l'OCEANE et le compte courant d'associé) contre 37,9 % au 31 décembre 2016 et un coût moyen de 2,71 % sur le trimestre (contre 2,74 % en moyenne sur l'exercice 2016).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 86% d'emprunts amortissables et de 14% d'emprunts *in fine* (remboursables de 2019 à 2029). Elle présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (près de 10 ans).

## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 80 % de commerces de centre-ville et situé à 40 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 373 murs de commerces, s'élève à 219,5 millions d'euros (valeurs d'expertises hors droits) au 31 mars 2017. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



## Paiement du dividende

Un dividende de 2,90 € par action au titre de l'exercice 2016 sera soumis au vote de l'Assemblée Générale de SELECTIRENTE qui se tiendra le mercredi 28 juin 2017. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le dividende sera mis en paiement le 5 juillet 2017. Pour rappel, les seuls détenteurs d'actions à la date de détachement (2 jours ouvrés avant la date de paiement), c'est-à-dire le lundi 3 juillet 2017, pourront percevoir ce dividende.

**L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 28 juin 2017 à 15h  
au siège social, 303 Square des Champs Elysées à Evry (91).**

### Contacts :

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

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