

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 2 février 2017

Un chiffre d'affaires en progression de +5,1 % sur un an Un taux d'occupation financier supérieur à 95 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE s'élève à 15,2 M€ sur l'exercice 2016, en progression de +5,1 % par rapport à 2015. Les loyers seuls augmentent de +2,9 % par rapport à l'exercice précédent.

En milliers d'euros	3T16 (3 mois)	4T16 (3 mois)	Variation 4T16 / 3T16	31/12/2015 (12 mois)	31/12/2016 (12 mois)	Variation 2016/2015
Loyers	3 521	3 406	- 3,3%	13 403	13 798	+ 2,9%
Autres revenus ⁽¹⁾	251	458	+ 82,2%	1 062	1 407	+ 32,5%
Chiffre d'affaires net	3 772	3 864	+ 2,4%	14 465	15 205	+ 5,1%

(1) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Cimes & Cie...) et des usufruits de parts de SCPI

En 2016, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné trente locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse limitée des loyers annuels des commerces concernés à 1 094 K€ (1 159 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser des indemnités de déspecialisation ou des droits d'entrée pour 92 K€.

A titre complémentaire, il convient de noter qu'une provision ponctuelle de 208 K€, liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif, a été constituée pour un local au Raincy (93), SELECTIRENTE fait appel de la décision.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble de l'exercice progresse légèrement à 95,2 % (94,4 % en 2015).

Investissements et arbitrages de l'exercice

Les investissements réalisés au cours de l'exercice se sont limités à 1 563 K€ :

- A titre accessoire et dans le cadre d'une poche d'investissements indirects, SELECTIRENTE a pris une participation minoritaire (1 200 K€ soit 3,3 % de l'opération) dans un fonds géré par le groupe Tikehau détenant une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active...). Le taux de rendement interne prévisionnel de cet investissement est supérieur à 10 %.
- SELECTIRENTE a également investi 363 K€ en usufruits temporaires de parts des SCPI IMMORRENTE, EFIMMO, SOFIPIERRE et IMMORRENTE 2.

Au 31 décembre 2016, une promesse d'achat portant sur deux commerces de centre-ville à Avignon (84) était signée pour un prix de revient de 410 K€.

Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré en 2016 un commerce vacant avenue Cernuschi à Menton (06) et une surface de périphérie vacante à Caen (14) pour un prix net vendeur global de 840 K€, générant sur l'exercice une moins-value de 30 K€ sur les deux actifs.

La Société est par ailleurs sous promesse pour la vente de trois surfaces de périphérie à Saran (45) pour un montant total de 2 000 K€ net vendeur.

Nouvelle réduction du coût de la dette

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a réalisé un refinancement portant sur six actifs commerciaux pour un montant de 3 500 K€ (au taux fixe de 2,20 % sur 15 ans) et a procédé au remboursement anticipé de trois emprunts plus coûteux pour un montant total de 2 611 K€.

Afin de permettre à la Société de poursuivre son développement, la société SOFIDY a par ailleurs consenti en septembre 2016 à SELECTIRENTE un compte courant d'associé d'un montant de 3 000 K€ pour une durée d'un an, au taux fixe de 1,0 %.

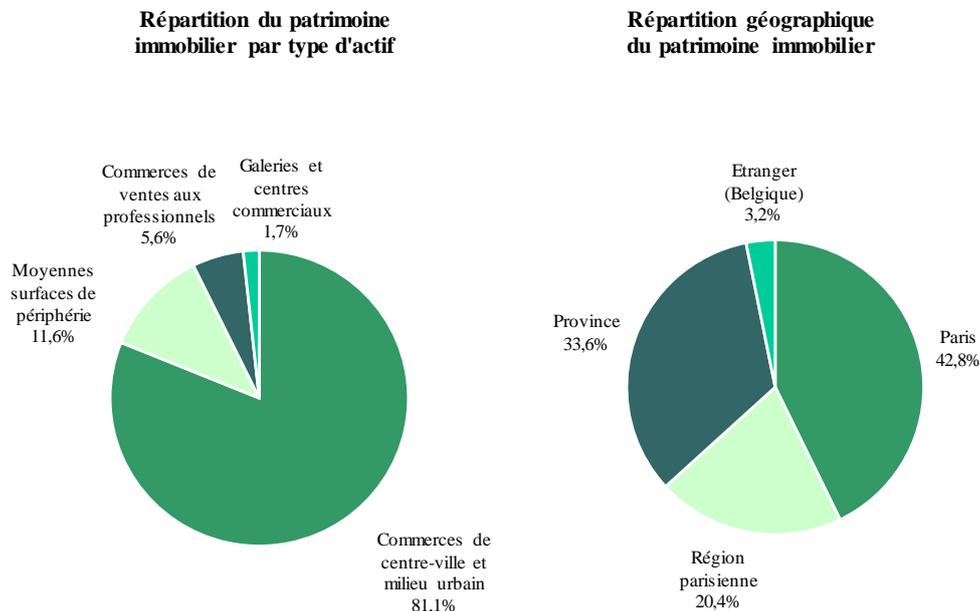
Au 31 décembre 2016, le coût instantané de la dette bancaire s'élevait à 2,69 %, en baisse par rapport au 31 décembre 2015 (2,85 %).

Une progression des valeurs d'expertise à périmètre constant de +4,7 % sur un an

Les valeurs d'expertises s'accroissent de +4,7 % à périmètre constant en 2016, et résultent à la fois d'une forte augmentation des valeurs des commerces de centre-ville (+5,9 %), qui représentent 80 % du portefeuille, et d'une hausse modeste des magasins de périphérie (+0,2 %).

Un patrimoine constitué à 80 % de commerces de centre-ville et situé à 40 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier de SELECTIRENTE, constitué de 374 murs de commerces, s'élève à 221,2 millions d'euros au 31 décembre 2016. Il 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 2016 le 16 février 2017**

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