

Foncière
Spécialiste des
murs de commerces

Evry, le 6 novembre 2017,

Un taux d'occupation du patrimoine immobilier de près de 95 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 10,9 M€ au 30 septembre 2017 (9 mois), en léger recul de -3,5 % par rapport au 30 septembre de l'exercice précédent qui avait bénéficié de revenus exceptionnels. Les loyers seuls fléchissent légèrement de -3,1 %⁽¹⁾ par rapport à l'exercice précédent.

En milliers d'euros	1T17 (3 mois)	2T17 (3 mois)	3T17 (3 mois)	30/09/2017 (9 mois)	30/09/2016 (9 mois)	Variation 30/09/2017 vs. 30/09/2016
Loyers	3 486	3 331	3 253	10 070	10 393	- 3,1% ⁽¹⁾
Autres revenus ⁽²⁾	251	324	296	870	949	- 8,3% ⁽³⁾
Chiffre d'affaires net	3 736	3 655	3 548	10 940	11 341	- 3,5%

(1) le léger recul des loyers s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs du premier semestre 2017 et des régularisations ponctuelles de facturation intervenues en 2017, 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, le recul des loyers est limité à -0,8% 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 (152 K€ au 1S16) 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 vingt-quatre locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une hausse des loyers annuels des commerces concernés de +1,0 % à 650 K€ (644 K€ précédemment) et ont permis d'encaisser des indemnités de déspecialisation pour 50 K€.

Parmi les actions du trimestre, on peut noter une cession de bail avec déspecialisation suivie de son renouvellement sur une boutique avenue Achille Peretti à Neuilly-sur-Seine (92). Cette action a permis d'augmenter le loyer du commerce concerné de +53 % (à 36 K€) et d'encaisser une indemnité de déspecialisation de 10 K€, tout en remplaçant une activité fragile (vidéo club) par un locataire plus pérenne (épicerie fine).

Le taux d'occupation financier moyen du 3^e trimestre 2017 ressort à 94,7 %.

Investissements et arbitrages

Au cours du troisième trimestre, SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition d'un commerce de centre-ville situé sur une des principales rues piétonnes du centre-ville commerçant d'Avignon, pour un prix de revient 405 K€. Cette acquisition porte le montant total des investissements des neuf premiers mois à 1 137 K€ avec une rentabilité nette immédiate moyenne de 5,9 %.

Au 30 septembre 2017, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville principalement à Paris et à Lyon pour un montant d'environ 5,1 M€.

Les cessions des neuf premiers mois de l'exercice se sont élevées à 3 150 K€ et ont porté sur deux actifs de périphérie à Saran (45) et Dammarie-les-Lys (77). Ces ventes ont permis de générer une plus-value distribuable totale de 1 524 K€ dont 1 160 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice.

Au 30 septembre 2017, la Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une galerie commerciale qui devrait aboutir avant la fin de l'exercice pour un montant d'environ 3,8 M€, ainsi que dans la cession d'une surface de périphérie vacante et d'un magasin pour un montant d'environ 590 K€.

Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,52 %

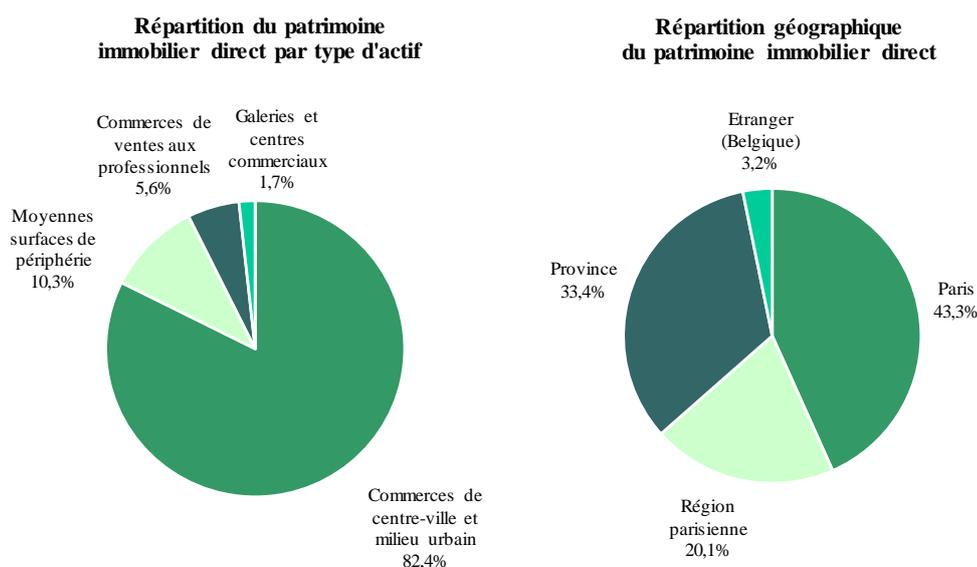
Au 30 septembre 2017, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 90,8 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 30 septembre 2017) d'environ 39,6 % (44,2 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 37,9 % au 31 décembre 2016,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,60 % l'an sur les neuf premiers mois de l'exercice (2,74 % en 2016), et un taux d'intérêt instantané à 2,52 % au 30 septembre 2017,
- une durée de vie résiduelle longue (plus de 9 ans) et une durée de près de 5,5 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 25,1 % ramenée à 19,4 % après prise en compte des caps de taux et à 17,4 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du troisième trimestre des demandes de conversion portant sur 2 450 OCEANE, ces demandes ont été servies en actions nouvelles. A la date du présent communiqué, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 159 432, représentant un montant nominal de 10 044 K€.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 82 % de commerces de centre-ville et situé à 43 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 374 murs de commerces, s'élève à 219,1 millions d'euros au 30 septembre 2017. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Perspectives 2017

La Société saisira toutes opportunités pour se développer tout en continuant à générer de solides performances.

**Prochaine communication financière le 5 février 2018 :
Chiffre d'affaires et activité 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