

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

Evry, le 19 février 2018

## Progression du résultat courant par action de +7,2 % et du résultat net par action de +52,3 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action <sup>(1)</sup> (base totalement diluée)		
	2016	2017 (non audité)	Var	2016	2017 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	15 205	14 496	- 4,7%	9,09	8,67
- Charges immobilières	-915	-780	- 14,8%	-0,55	-0,47	- 14,7%
- Charges d'exploitation	-1 806	-1 989	+ 10,2%	-1,08	-1,19	+ 10,2%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-5 366	-4 485	- 16,4%	-3,21	-2,68	- 16,4%
- Charges financières nettes	-3 144	-2 688	- 14,5%	-1,52	-1,40	- 8,2%
- Impôt sur résultat courant	-38	-50	+ 29,9%	-0,03	-0,03	+ 17,7%
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>3 936</b>	<b>4 504</b>	<b>+ 14,4%</b>	<b>2,70</b>	<b>2,90</b>	<b>+ 7,2%</b>
Plus-values sur cessions	-123	2 535	N/S	-0,07	1,52	N/S
Dépréciations d'actifs et autres	-254	-1 069	N/S	-0,15	-0,64	N/S
<b>Résultat net</b>	<b>3 559</b>	<b>5 970</b>	<b>+ 67,7%</b>	<b>2,48</b>	<b>3,78</b>	<b>+ 52,3%</b>
<b>Cashflow courant<sup>(2)</sup></b>	<b>9 358</b>	<b>8 432</b>	<b>- 9,9%</b>	<b>5,86</b>	<b>5,25</b>	<b>- 10,6%</b>

(1) nombre moyen d'actions diluées en circulation sur l'exercice N/S : non significatif

(2) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 14,5 M€ en 2017, en recul de -4,7 % par rapport à l'exercice précédent qui avait bénéficié de revenus exceptionnels. Les loyers seuls fléchissent de -1,7 %<sup>1</sup> à périmètre constant par rapport à 2016.

Le résultat courant par action progresse de +7,2 % par rapport à l'exercice 2016, soutenu par la bonne maîtrise des charges immobilières et les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable.

Le résultat net par action progresse de +52,3 % sur un an à la faveur d'arbitrages d'actifs situés dans des quartiers « difficiles » générant de fortes plus-values (2 535 K€ en résultat de l'exercice) et malgré des dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs pour 466 K€.

Ces bons résultats auraient été meilleurs si la Société n'avait pas dû faire face à des frais exceptionnels occasionnés par les demandes de Lafayette Pierre.

Le Cash-Flow courant par action est en baisse de 10,6 % par rapport à l'exercice précédent ; retraité des éléments exceptionnels la baisse est limitée à -3,9 %.

<sup>1</sup> 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.

## Progression de +6,9 % de l'ANR par action

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 234,2 M€<sup>2</sup> hors droits au 31 décembre 2017 contre 231,8 M€ un an auparavant, soit une hausse de +1,0 %.

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. A fin 2017, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 5,1 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,4 % pour les locaux parisiens estimés entre 3,0 % et 5,7 % pour les extrêmes, et 5,9 % en région parisienne) et 7,5 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 5,5 % pour l'ensemble du patrimoine.

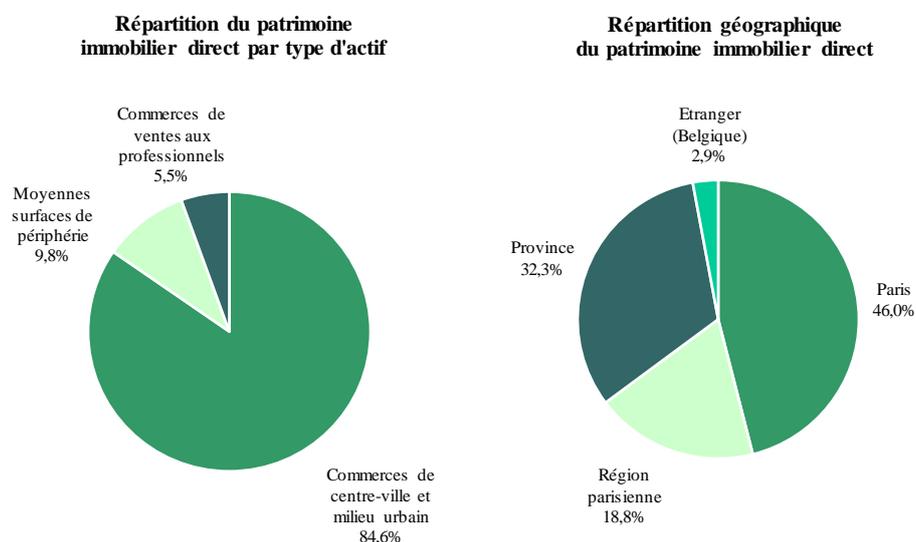
L'actif net réévalué par action ressort à 98,44 € droits inclus contre 92,12 € au 31 décembre 2016, soit une hausse de +6,9 %, traduisant la capacité de SELECTIRENTE à créer de la valeur. L'actif net réévalué par action hors droits ressort à 88,55 € contre 82,34 € au 31 décembre 2016.

En euros par action <sup>(1)</sup>	31/12/2016	31/12/2017	Variation
			31/12/17 - 31/12/16 (12 mois)
ANR par action hors droits	82,34	88,55	+ 7,5%
ANR par action droits inclus	92,12	98,44	+ 6,9%

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013.

## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 46 % 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 :



Fidèle à sa stratégie, SELECTIRENTE a renforcé en 2017 son positionnement sur les centres-villes et notamment à Paris intra-muros qui représente désormais 46% des actifs immobiliers directs (contre 43% en 2016).

<sup>2</sup> Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2017 (234,2 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 223,3 M€ (valeurs d'expertises hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 8,0 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,7 M€ et d'autres participations pour 1,2 M€.

## **Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,57% (contre 2,74% en 2016)**

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a procédé à deux refinancements pour un montant total de 11,3 M€ :

- le 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% ;
- le refinancement d'un portefeuille de 13 boutiques à Paris et en région parisienne pour un montant de 5,3 M€. Il s'agit d'un emprunt amortissable sur une durée de 15 ans au taux fixe de 1,55 %. Ce refinancement s'est accompagné de remboursements anticipés d'emprunts trop « coûteux » (emprunts contractés entre 2005 et 2010 et présentant un taux fixe moyen de 4,0 %) pour un montant total de 2,2 M€ sans pénalité de remboursement.

La Société a par ailleurs remboursé le 29 juin 2017 l'avance en compte courant d'associé de 3 M€ accordée en septembre 2016 par SOFIDY.

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire (89,2 M€) rapportée au patrimoine réévalué (hors droits) présente un ratio *Loan to Value* de 38,1 % (42,6 % en ajoutant l'OCEANE).

Le coût moyen de la dette bancaire diminue à 2,57 % en moyenne sur l'exercice 2017 (contre 2,74 % en 2016), et le taux d'intérêt instantané ressort à 2,52 % au 31 décembre 2017. La part des emprunts bancaires à taux variable non couverts par des swaps de taux est de 24,6 % (ramenée à 18,9 % après prise en compte des caps de taux et 16,9 % après prise en compte de l'OCEANE).

La dette bancaire de SELECTIRENTE, sans *covenant* financier sur la Société, est composée à 86 % d'emprunts amortissables. Elle présente une durée de vie résiduelle moyenne longue (plus de 9 ans) et une duration de 5,3 ans.

## **Conversion des OCEANE émises en décembre 2013**

Les bons résultats de votre société ont incité certains porteurs d'OCEANE à exercer leur option de conversion. 50 763 OCEANE ont été converties au cours de l'exercice 2017, soit 22,6 % des OCEANE émises en décembre 2013. Au 31 décembre 2017, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 158 020, représentant un montant nominal de 9 955 K€.

## **Progression de +10,3 % du dividende par action**

Les importantes plus-values générées sur l'exercice permettent à SELECTIRENTE de proposer à la prochaine Assemblée Générale un dividende de 3,20 € par action, en hausse de +10,3 % par rapport à celui de l'an passé (2,90 €).

## **Perspectives 2018**

Si les actionnaires permettent à SELECTIRENTE de se doter des moyens de se développer, la Société est confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides en 2018 et dans les années à venir.

**Une réunion de présentation des résultats se tiendra le 27 mars 2018.  
L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 13 juin 2018.**

### **Contacts :**

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

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