



## EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2017

Les actionnaires de SELECTIRENTE sont invités à se reporter au Document de référence 2017 de la Société pour obtenir plus d'informations sur les résultats et l'activité de la Société en 2017 et sur le début de l'exercice 2018. Ce Document de référence, qui comprend le rapport financier annuel, a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2018 sous le numéro D.18-0419 et est disponible sur le site internet de la Société : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com).

### *1. Activité de la société au cours de l'exercice 2017*

#### *Investissements de l'exercice*

En 2017, SELECTIRENTE a continué à investir sur son cœur de cible, les commerces de centre-ville sur des emplacements de qualité, principalement à Paris. SELECTIRENTE a ainsi acquis les murs de sept commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 2 403 K€ et procurant une rentabilité nette immédiate de 5,8 %.

Les investissements réalisés sont les suivants :

- deux locaux commerciaux à Paris, pour un prix de revient total de 949 K€. Le premier, situé rue Didot (14<sup>e</sup>), est loué à une supérette, le second, situé avenue d'Italie (13<sup>e</sup>), 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<sup>e</sup>), 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€.

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<sup>e</sup>), rue du Faubourg Montmartre (9<sup>e</sup>)...), pour un montant d'environ 7,3 M€.

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

Au titre des cessions, SELECTIRENTE a arbitré des actifs qui n'entraient plus dans la stratégie mise en œuvre par SELECTIRENTE et notamment situés dans des zones géographiques « difficiles » pour un prix net vendeur de 7 135 K€ permettant de dégager une plus-value globale distribuable de 4 058 K€ dont 2 525 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice :

- deux actifs de périphérie à Saran (45) et Dammarie-les-Lys (77) pour un montant total de 3 150 K€ net vendeur. (+0,9 % par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2016). Ces ventes ont permis de générer une plus-value distribuable totale de 1 967 K€ dont 1 160 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice ;
- une galerie commerciale à Argenteuil (95) pour un montant de 3 825 K€ net vendeur (+0,1% par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2016). Cette vente a permis de générer une plus-value distribuable de 2 057 K€ dont 1 331 K€ comptabilisés en résultat de l'exercice ;
- un magasin à Saint-Rémy (71), pour un montant de 160 K€ net vendeur (+8,1 % par rapport aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2016). Cette vente a permis de générer une plus-value distribuable de 34 K€.

La Société est par ailleurs sous promesse pour la vente d'une surface de périphérie vacante à Villabé (91) pour un montant de 430 K€ net vendeur.

### ***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 durée de 5,3 ans.

## ***Gestion locative***

En 2017, 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€.

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

## **2. Actif net réévalué**

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

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 234,2 M€<sup>1</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.

| <i>En euros par action</i> <sup>(1)</sup> | <b>31/12/2016</b> | <b>31/12/2017</b> | <b>Variation</b>                               |
|---|-------------------|-------------------|--|
|   |                   |                   | <b>31/12/17 - 31/12/16</b><br><i>(12 mois)</i> |
| 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.*

<sup>1</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€.

### 3. Situation financière de la société au cours de l'exercice

**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><br>(base totalement diluée) |                      |                |
|--|------------------------|----------------------|----------------|--|----------------------|----------------|
|  | 2016                   | 2017<br>(non audité) | Var            | 2016   | 2017<br>(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 %.

#### **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 €).

<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.

