

# PRÉSENTATION SFAF

Mars 2018

**Selectirente,**  
la foncière spécialisée en murs de commerces

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle. [1](#)



# SELECTIRENTE

- CONTEXTE ECONOMIQUE: 2018, QUELLES PERSPECTIVES ?

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

# CONTEXTE ECONOMIQUE

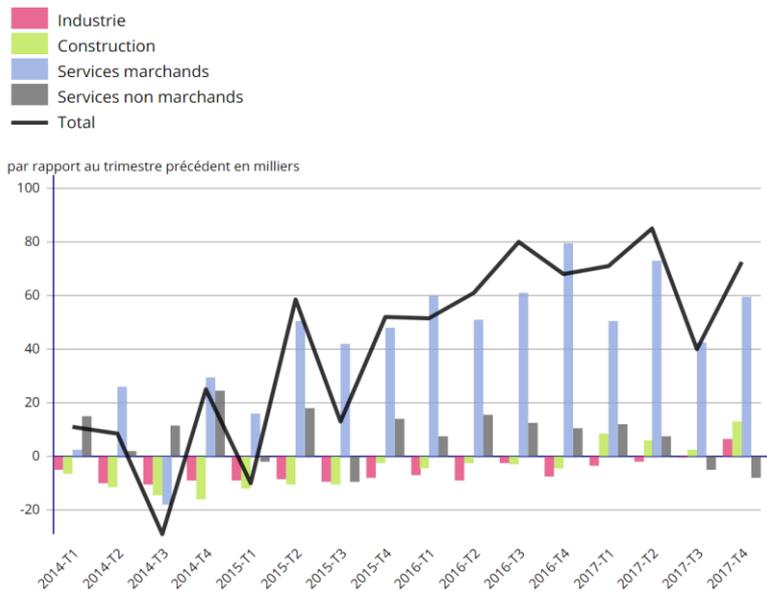
## 2018 QUELLES PERSPECTIVES ?

- La croissance est **significative** et **synchrone** dans le monde
- Le PIB est porté par **la consommation des ménages** (commerces) et les investissements publics et privés (**création d'emplois** pour les bureaux)
- Les taux longs progressent mais restent **mesurés en valeur absolue**
- Le retour de l'inflation redonne à l'immobilier son statut de **valeur refuge et défensive**
- **Année record** pour le tourisme en 2017 (89M de touristes / 80 milliards d'euros de chiffres d'affaire soit 8% du PIB) : objectif du gouvernement > 100M en 2020

# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## 2018 QUELLES PERSPECTIVES ?

Évolution de l'emploi salarié par secteur jusqu'au quatrième trimestre 2017



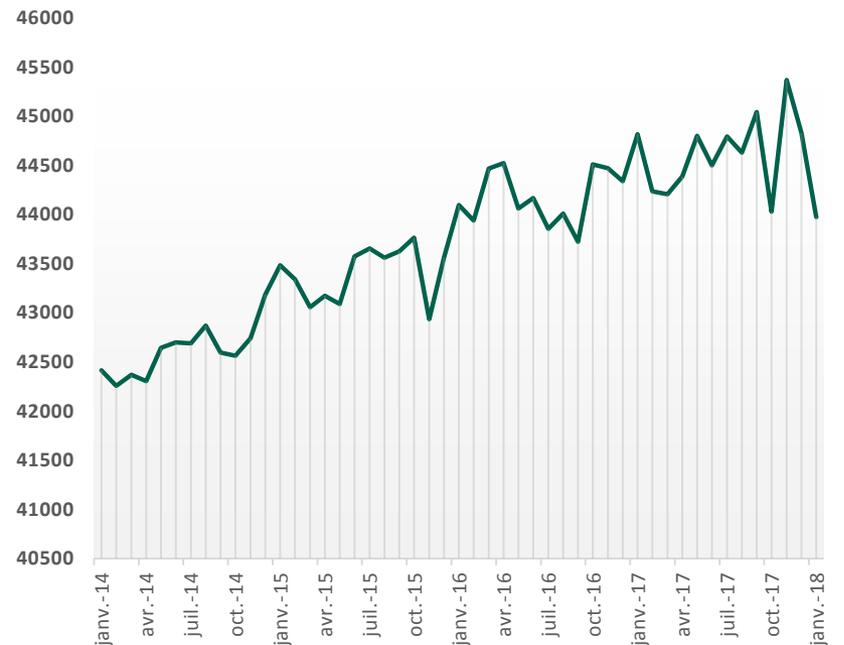
Lecture : au quatrième trimestre 2017, les créations nettes d'emploi salarié dans les services marchands sont de 59 700 par rapport au trimestre précédent.

Note : données révisées ; données corrigées des variations saisonnières en fin de trimestre.

Champ : France hors Mayotte, ensemble de l'économie hors activités extraterritoriales, personnes de 15 ans ou plus.

Sources : Insee, estimations d'emploi ; Acof-Urssaf, Dares, Insee, estimations trimestrielles.

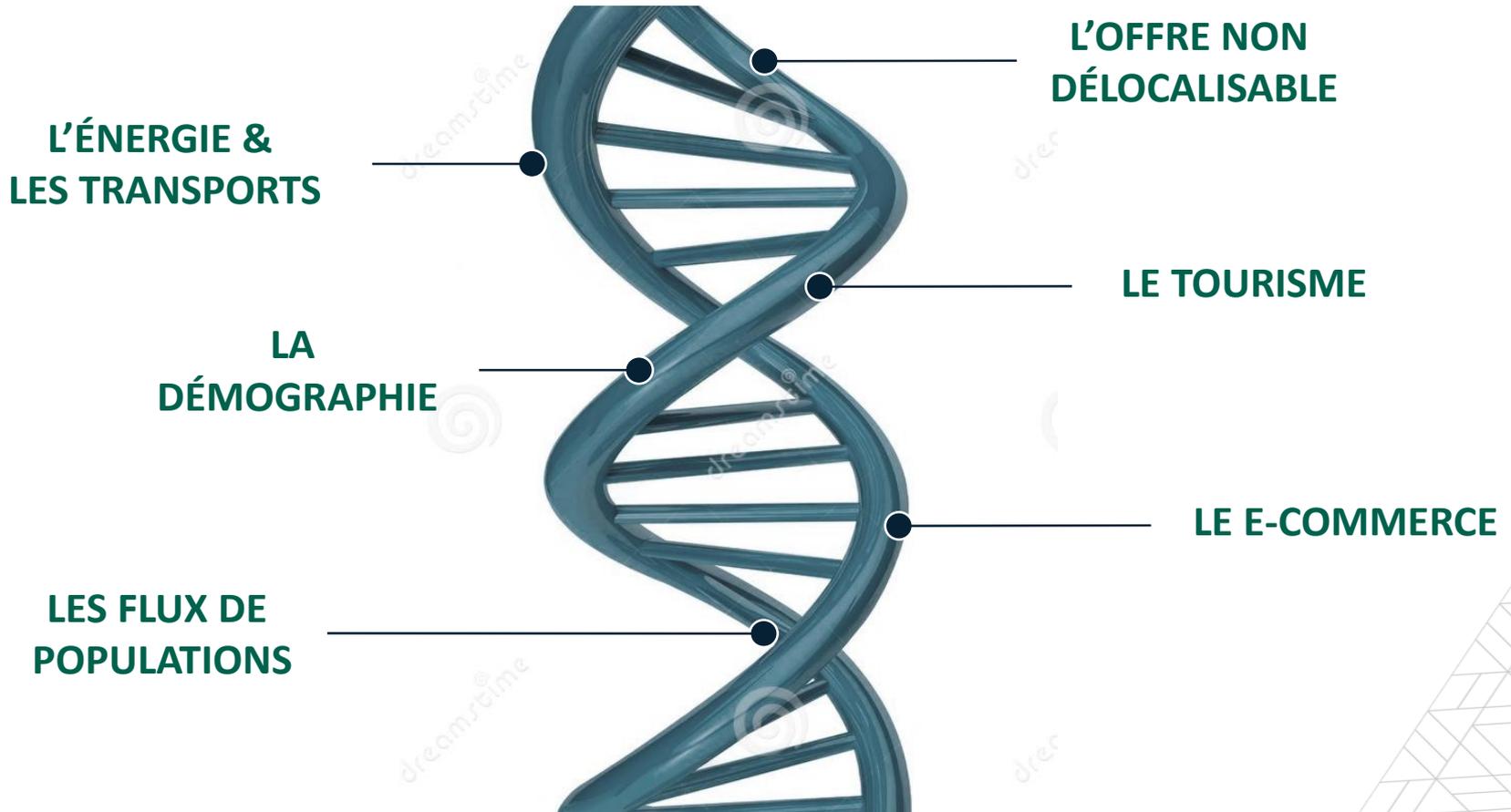
■ DEPENSE DE CONSOMMATION DES MÉNAGES EN FRANCE EN VALEUR (M€):



La diminution observée en janvier 2018, s'explique en grande partie par la chute de la consommation d'énergie, liée à un mois de janvier exceptionnellement doux.

**Un certain nombre de facteurs concourent à  
asseoir l'attractivité du centre-ville comme  
outil commercial,  
malgré la crise et l'e-commerce**

# UN ADN COMPLEXE, RÉSILIENT ET EN CONSTANTE (R)ÉVOLUTION



Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

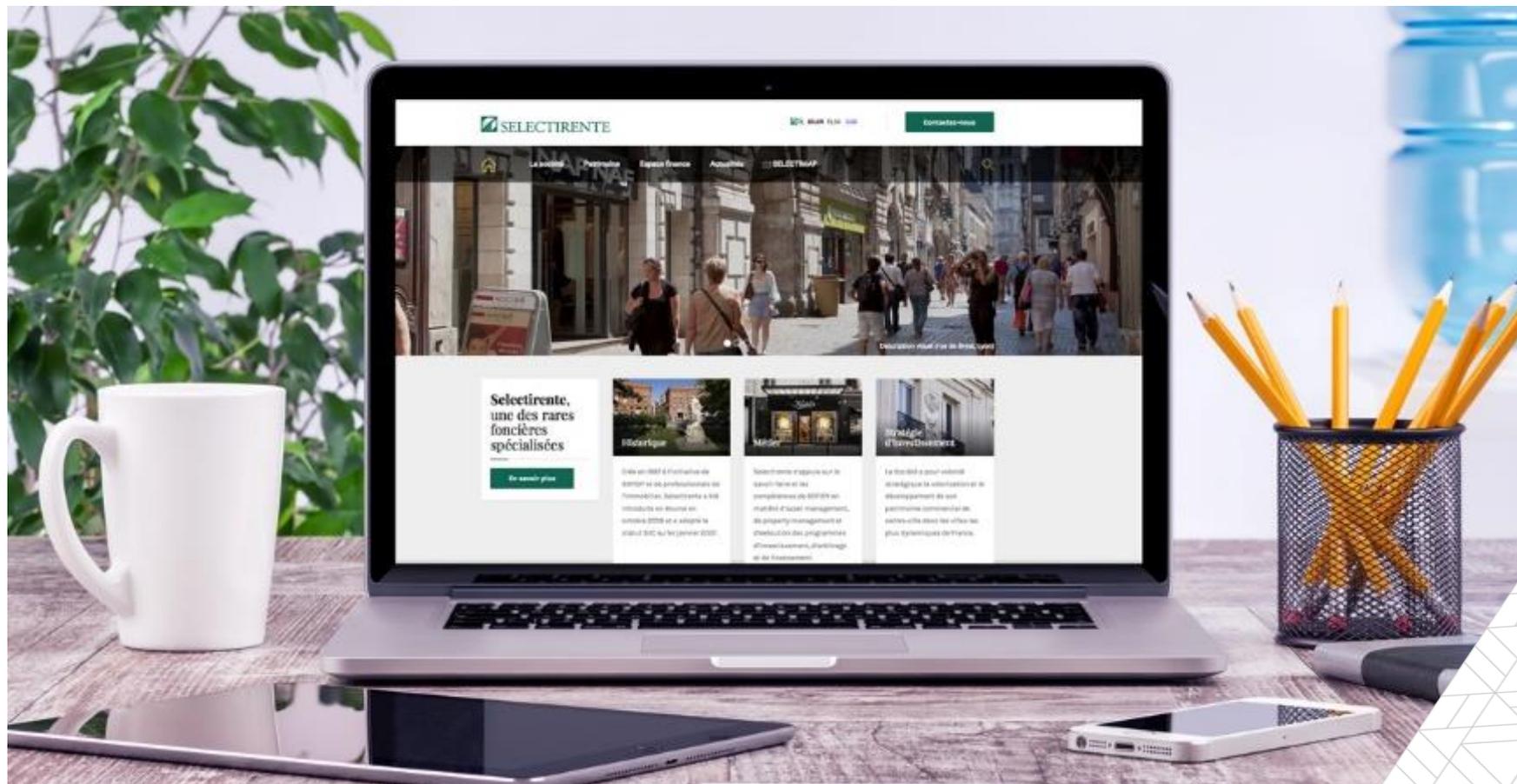


# SELECTIRENTE

- UN NOUVEAU SITE INTERNET POUR SELECTIRENTE

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

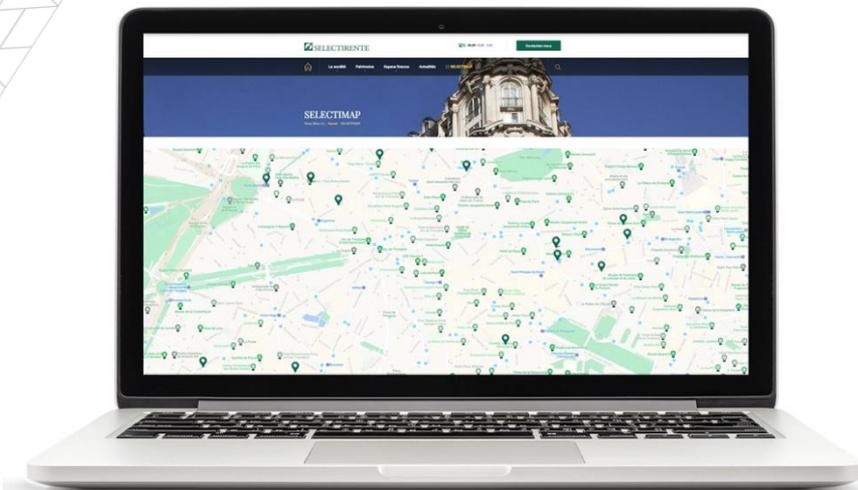
# LANCEMENT IMMINENT D'UN NOUVEAU SITE INTERNET !



Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

## Nouveau site, nouvelle identité !

- Un accès facilité et plus intuitif à l'information
- Une nouvelle charte graphique
- L'accès aux performances financières et à l'analyse du cours de bourse en temps réel



- Une cartographie dynamique du patrimoine pour accéder à chaque actif immobilier
- La mise en ligne régulières d'analyses marché, et d'actualités immobilières
- Inscription aux newsletters





# SELECTIRENTE

- REVUE DE L'ACTIVITÉ 2017
- PERFORMANCES FINANCIÈRES 2017
- PERSPECTIVES

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

# REVUE DE L'ACTIVITÉ 2017

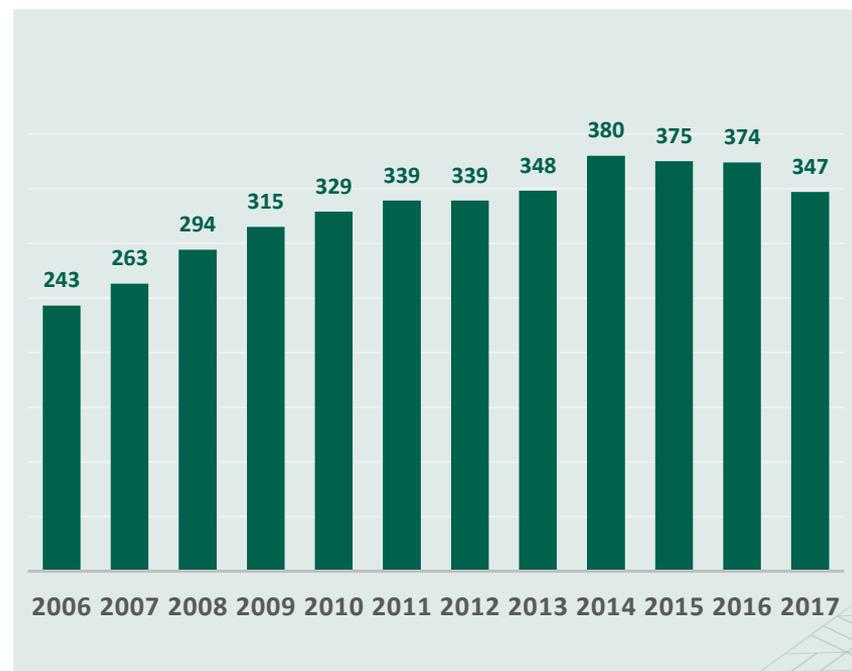
- SELECTIRENTE : foncière spécialiste des murs de commerces
- Plus de 10 M€ d'investissements engagés en 2017
- Une année active sur les ventes d'actifs non stratégiques génératrices d'importantes plus-values
- Une gestion locative dynamique
- Une foncière majoritairement investie en commerces de centre-ville
- Un patrimoine situé principalement à Paris et en région parisienne
- Quelques exemples d'actifs en patrimoine
- Des revenus locatifs fortement mutualisés



# SELECTIRENTE : FONCIÈRE SPÉCIALISTE DES MURS DE COMMERCES

- Création en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, introduction en bourse en octobre 2006 et adoption du statut SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007
- Foncière investie quasi exclusivement en murs de commerces en France, majoritairement à Paris et en région parisienne
- Un portefeuille de 347 unités locatives à fin 2017, représentant une valeur de patrimoine immobilier détenu en direct d'environ 223 M€ (hors droit) et 13 M€ de loyers
- **Critères d'investissement :**
  - 1) Qualité de l'emplacement, prioritairement dans les meilleures rues de centre-ville
  - 2) Loyer si possible inférieur au prix de marché « à travailler » dans la durée

## ■ EVOLUTION DU NOMBRE D'UNITÉS LOCATIVES :



# PLUS DE 10M€ D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN 2017

- **SELECTIRENTE a investi 2 945 K€ au cours de l'exercice :**
  - les murs de sept commerces de centre-ville pour un prix de revient total de 2 403 K€, procurant une rentabilité nette immédiate de 5,8 %
    - deux locaux commerciaux à Paris rue Didot (14<sup>e</sup>) et avenue d'Italie (13<sup>e</sup>) pour un prix de revient total de 949 K€ ;
    - une boutique et un appartement rue Saint-Jean à Lyon (5<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 395 K€ ;
    - trois boutiques situées au cœur du centre-ville commerçant d'Avignon (84) rue de la Croix, rue Carnot et rue des Marchands pour un prix de revient total de 819 K€ ;
    - une boutique située à Clermont-Ferrand (63) rue du Onze Novembre pour un prix de revient de 240 K€ ;
  - A titre accessoire, 542 K€ en usufruits temporaires de parts de SCPI (TRI prévisionnel autour de 7,7 %).
- **Des engagements d'acquisitions** de commerces de centre-ville pour un montant d'environ 7,3 M€ au 31 décembre 2017
  - principalement à Paris (boulevard Bonne Nouvelle (2<sup>e</sup>), rue du Faubourg Montmartre (9<sup>e</sup>) ...).



Rue Didot – Paris (14<sup>e</sup>)



Boulevard Bonne Nouvelle – Paris (2<sup>e</sup>)

# UNE ANNÉE ACTIVE SUR LES VENTES D'ACTIFS NON STRATÉGIQUES GÉNÉRATRICES D'IMPORTANTES PLUS-VALUES

- **Des ventes d'actifs non stratégiques pour 7 135 K€ (soit +0,6% par rapport aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2016) :**
  - deux surfaces de périphérie cédées à Saran (45) pour 2 000 K€ et Dammarie-les-Lys (77) pour 1 150 K€
  - une galerie commerciale à Argenteuil (95) pour 3 825 K€
  - un magasin à Saint-Remy (71) pour 160 K€
- **Une plus-value globale distribuable de 4 058 K€ dont 2 525 K€ comptabilisé en résultat**
- Au 31 décembre 2017, la Société était par ailleurs engagée dans la cession d'une surface de périphérie vacante à Villabé (91) pour un montant d'environ 430 K€

# UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE

- Un **taux d'occupation financier moyen en légère baisse** à 94,7 % en 2017 (95,2 % en 2016).
- Une gestion locative dynamique sur l'exercice 2017 :

	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	18	1 804 m <sup>2</sup>	519 717 €	530 097 €
Cessions de baux avec déspécialisation	2	183 m <sup>2</sup>	67 586 €	67 586 €
Relocations	15	2 002 m <sup>2</sup>	406 503 €	448 322 €
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>3 988 m<sup>2</sup></b>	<b>993 806 €</b>	<b>1 046 005 €</b>
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée				50 000 €

**20 baux renouvelés ou déspécialisés avec une hausse de +1,8% des loyers concernés**

**Relocation de 15 commerces vacants**  
dont 4 actifs parisiens (boulevard Haussmann (8<sup>e</sup>) rue du Commerce (15<sup>e</sup>) et rue Sedaine (11<sup>e</sup>)), 4 actifs en région parisienne, 5 actifs en province et 2 actifs à Bruxelles.

**Encaissement d'indemnités de déspécialisation pour 50 K€**

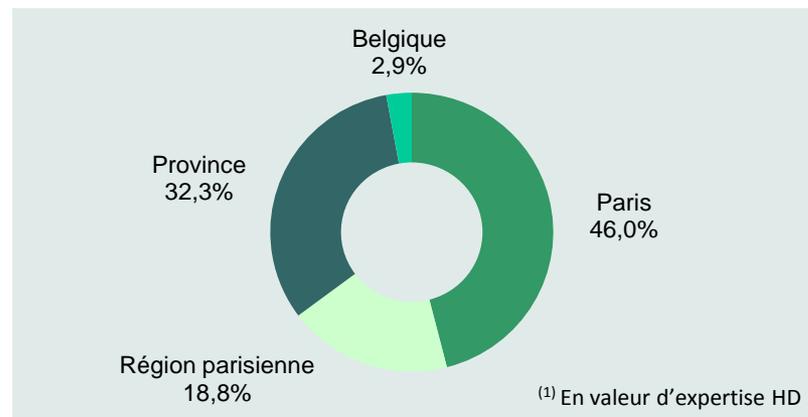
# Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 46 % dans Paris intra-muros

- Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE s'élève à 223,3 M€ <sup>(1)</sup> à fin 2017. Il se décompose de la manière suivante :

Répartition par typologie d'actif <sup>(1)</sup> :



Répartition géographique <sup>(1)</sup> :



- Poursuite du recentrage vers le centre-ville, en particulier sur **Paris intra-muros (46,0 %)**
- Les pieds d'immeuble de centre-ville représentent près de 85% du patrimoine immobilier direct** (en valeur d'expertise hors droits) contre 81% au 31 décembre 2016

# QUELQUES EXEMPLES D'ACTIFS EN PATRIMOINE



Paris 1<sup>er</sup> – rue Coquillière



Paris 6<sup>e</sup> – rue du Cherche Midi



Paris 17<sup>e</sup> – avenue Niel



Neuilly-sur-Seine (92) – av. A. Peretti



Paris 17<sup>e</sup> – place Saint-Ferdinand



Paris 7<sup>e</sup> – rue Saint-Dominique



Vichy (03) – rue Georges Clémenceau



Paris 16<sup>e</sup> – avenue Victor Hugo

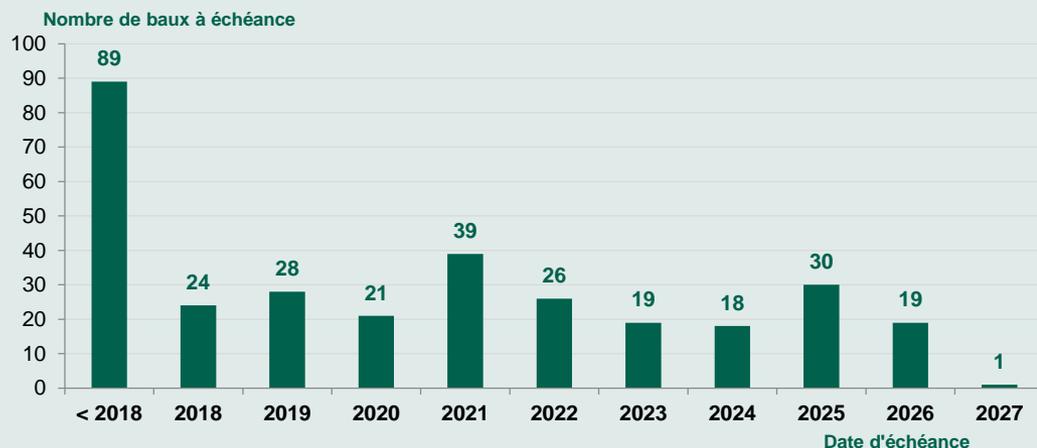


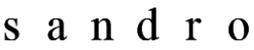
Blois (41) – rue Denis Papin

# DES REVENUS LOCATIFS FORTEMENT MUTUALISÉS

- SELECTIRENTE a pour objectif de mutualiser ses flux locatifs : géographiquement, par locataire, par activité, par type de biens
- Un patrimoine constitué de 347 unités locatives pour 13 M€ de loyers
- Des locataires de qualité

## ■ ECHÉANCIER DES BAUX AU 31/12/2017 :



Locataire	Nombre d'unités	% des loyers dans le loyer global (en année pleine)
 (Saint Gobain)	2	6,8%
 / Rallye	12	4,9%
	4	3,3%
 LA POSTE	2	2,7%
 BNP PARIBAS	3	2,5%
 LOCATION DE MATÉRIEL	3	2,5%
 CRÉDIT AGRICOLE	7	2,4%
	2	2,2%
	1	2,1%
 (Groupe SMCP)	1	2,0%

# PERFORMANCES FINANCIÈRES 2017

- Hausse du résultat courant **+14,4 %**
- Un cashflow courant retraité en repli de **5,4%**
- Augmentation de l'actif net réévalué par action : **+6,9 %**
- Une structure financière **solide**
- Une dette bancaire **à long terme, sans covenant et à 81% à taux fixe**
- Hausse du dividende par action : **+10,3 %**
- Evolution du cours de bourse : **stabilité depuis début 2017**



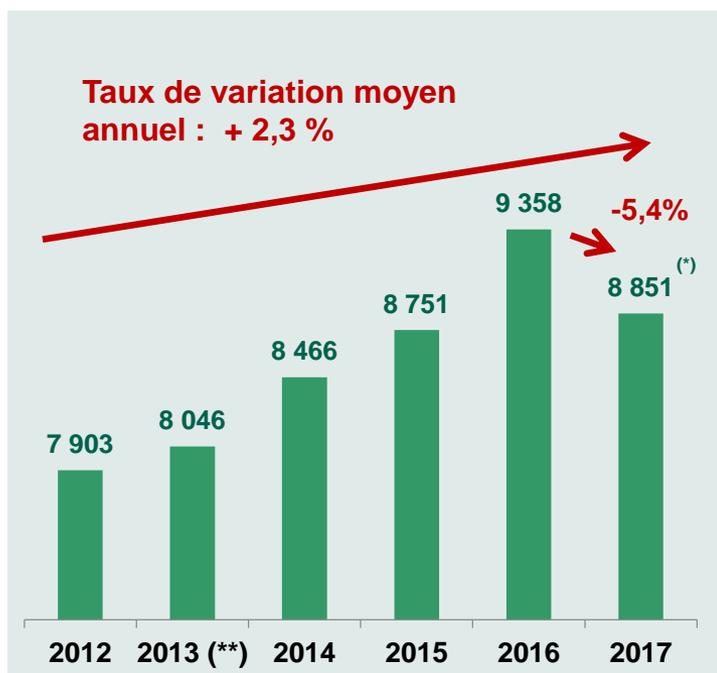
# RÉSULTATS 2017

## HAUSSE DU RÉSULTAT COURANT DE +14,4%

CHIFFRES CLES <i>(En milliers d'euros)</i>	2016		2017		
	2016	2017	2016	2017	
Revenus locatifs bruts	15 205	14 496	100,0%	100,0%	Revenus locatifs en recul de -4,7 %. Retraité des éléments non récurrents, le recul est limité à -1,7% à périmètre constant
- Charges immobilières	-915	-780	-6,0%	-5,4%	
Revenus locatifs nets	14 290	13 716	94,0%	94,6%	Marge opérationnelle en hausse à 50,0 % Maitrise des charges immobilières, baisse des amortissements sur certains actifs
- Charges d'exploitation	-1 806	-1 989	-11,9%	-13,7%	
Excédent Brut d'Exploitation	12 484	11 727	82,1%	80,9%	Actions engagées pour réduire le coût de l'endettement Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,57% sur 2017
- Dotations nettes / amort. et prov.	-5 366	-4 485	-35,3%	-30,9%	
Résultat d'exploitation	7 119	7 242	46,8%	50,0%	Hausse de + 14,4 % du résultat courant
- Charges financières nettes	-3 144	-2 688	-20,7%	-18,5%	
- Impôt sur résultat courant	-38	-50	-0,3%	-0,3%	Des arbitrages générateurs de fortes plus-values entraînant une hausse du résultat net de +52,3 % à 5 970 K€
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>3 936</b>	<b>4 504</b>	<b>25,9%</b>	<b>31,1%</b>	
Plus-values sur cessions	-123	2 535	-0,8%	17,5%	
Dépréciations d'actifs et autres	-254	-1 069	-1,7%	-7,4%	
<b>Résultat net</b>	<b>3 559</b>	<b>5 970</b>	<b>23,4%</b>	<b>41,2%</b>	

# UN CASHFLOW COURANT RETRAITÉ(\*) EN REPLI DE 5,4 %

## ■ CASHFLOW COURANT RETRAITÉ(\*) (K€) :



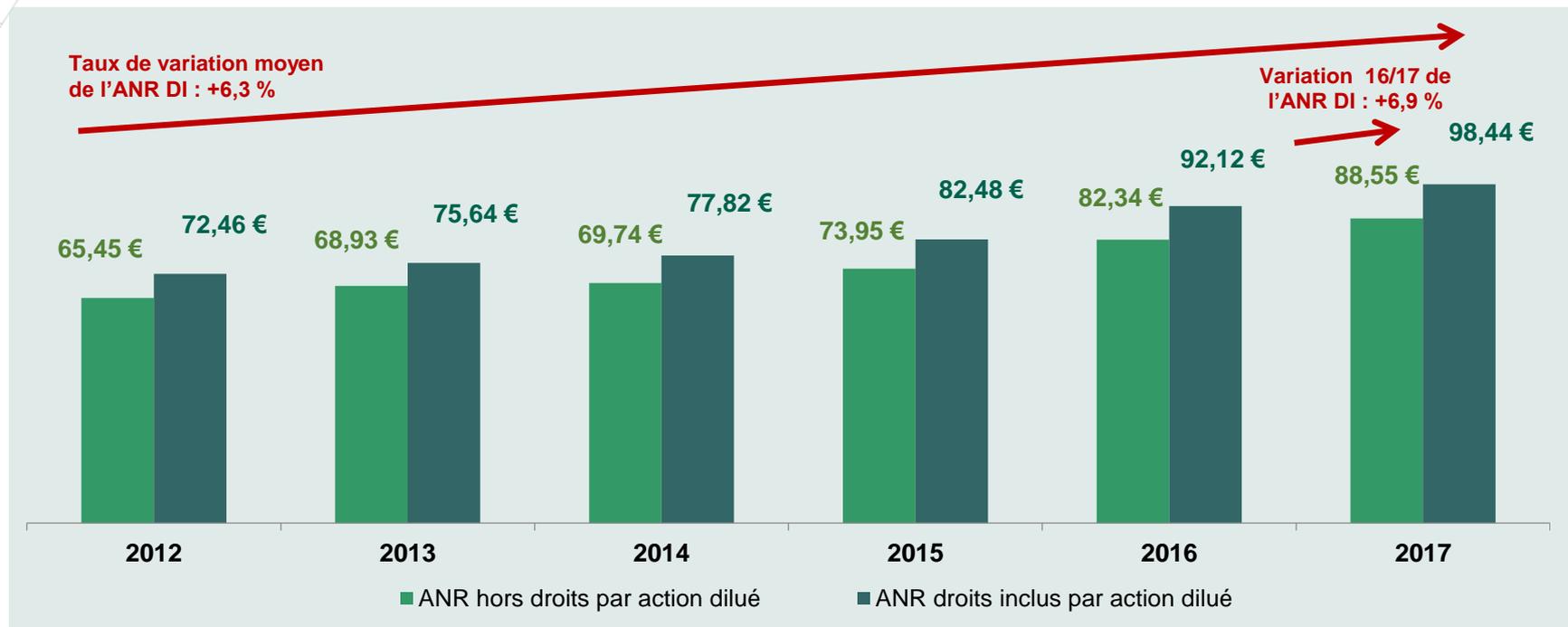
## ■ CASHFLOW COURANT RETRAITÉ(\*) par action :



Le recul du cash-flow courant retraits de -5,4 % est principalement expliquée par le repli des revenus locatifs de -4,7 %

(\*) retraits des frais exceptionnels occasionnés par les demandes d'un actionnaire en 2017 (419 K€)  
 (\*\*) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

# AUGMENTATION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION : +6,9 %

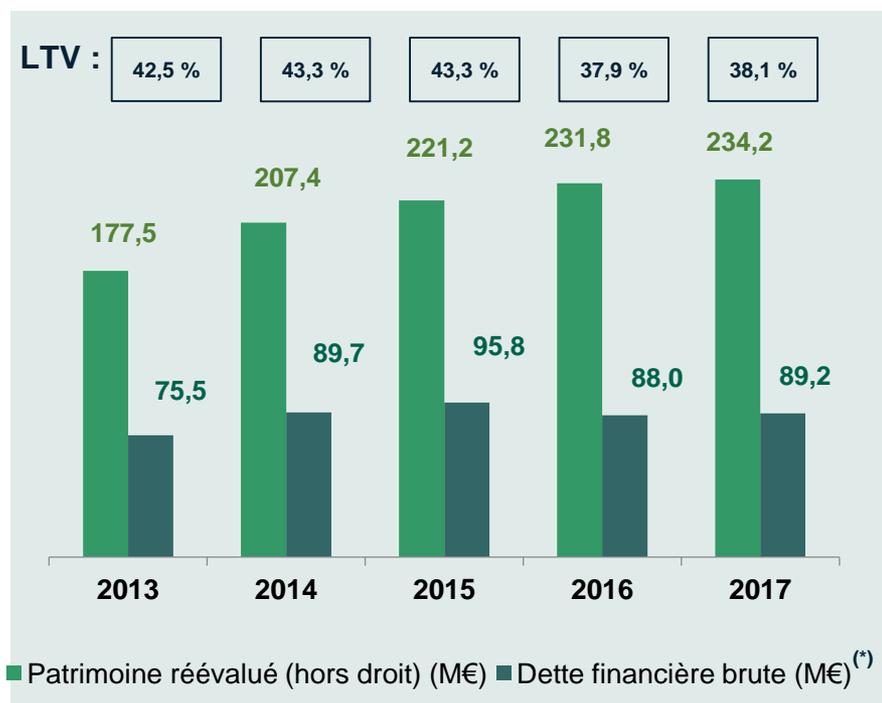


- **Hausse des valeurs d'expertise de +3,3 % à périmètre constant** entre 2016 et 2017
  - Une forte hausse des valeurs sur les commerces de centre-ville (+4,3 %) qui représentent 85 % du portefeuille et un léger recul sur les magasins de périphérie (-1,4%)
- **Taux de rendement moyen induit par les expertises (droits inclus) : 5,5 % à fin 2017**
  - 5,1 % pour les commerces de centre-ville (4,4 % à Paris (estimés entre 3,0 % et 5,7 % pour les extrêmes), 5,4 % en région parisienne, 6,2 % en province et en Belgique)
  - 7,5 % pour les surfaces de périphérie (7,6 % en région parisienne, 7,5 % en province et en Belgique)

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

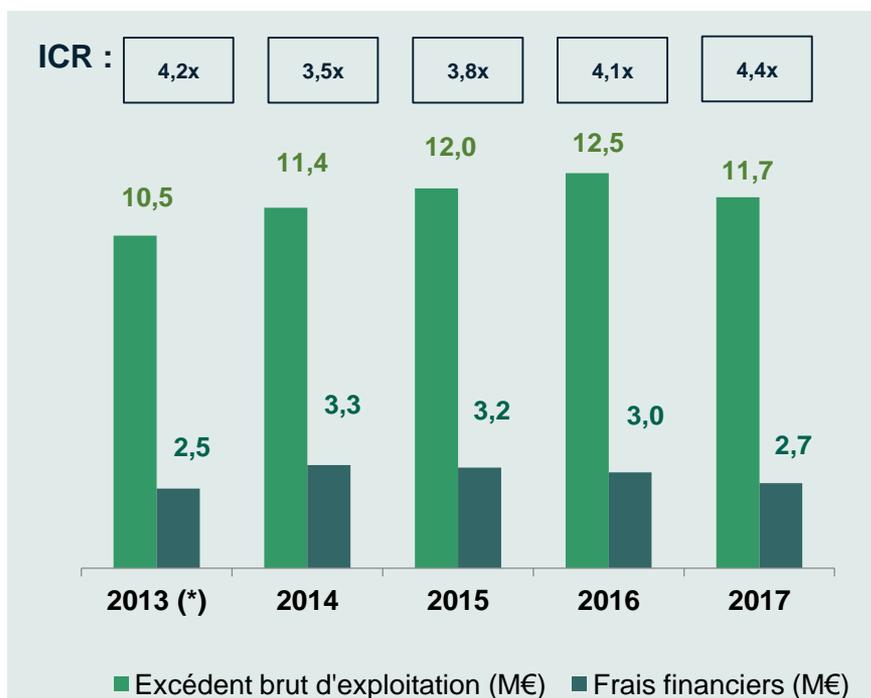
# UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

■ UN RATIO LTV (LOAN TO VALUE) DE 38,1% (42,6% Y COMPRIS L'OCEANE) :



(\*) hors OCEANE et compte courant d'associé le cas échéant

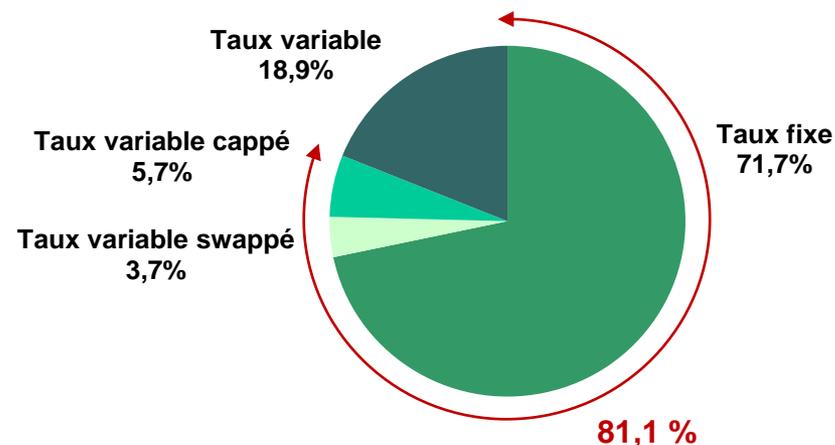
■ UN RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS DE 4.4X :



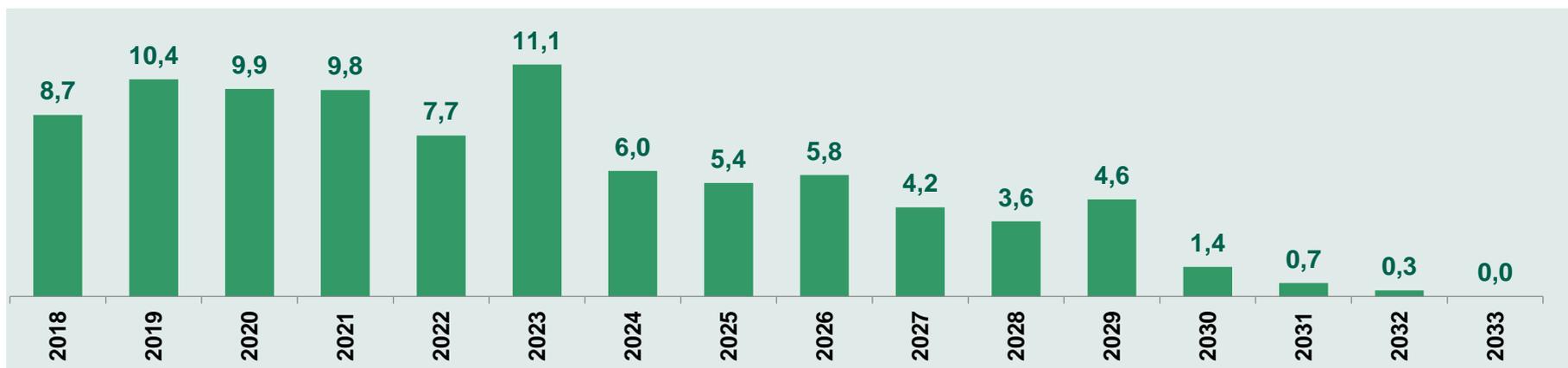
(\*) l'exercice 2013 est impacté par les frais non récurrents de l'émission d'OCEANE réalisée en décembre 2013 (256 K€)

# UNE DETTE BANCAIRE À LONG TERME, SANS COVENANT ET À 81% À TAUX FIXE (1/2)

- Un coût moyen de la dette bancaire en baisse pour atteindre **2,57 %** en 2017 (2,74 % en 2016) et un taux moyen instantané de **2,52 %** au 31 décembre 2017
- **81,1 %** de la dette bancaire à taux fixe ou taux variable couvert au 31/12/2017 (83,1 % en prenant en compte l'OCEANE)
- Une durée de vie résiduelle moyenne longue (**plus de 9 ans**) et une duration de 5,3 ans



## Echéancier de la dette bancaire au 31/12/2017 (M€) : pas de « mur de la dette »



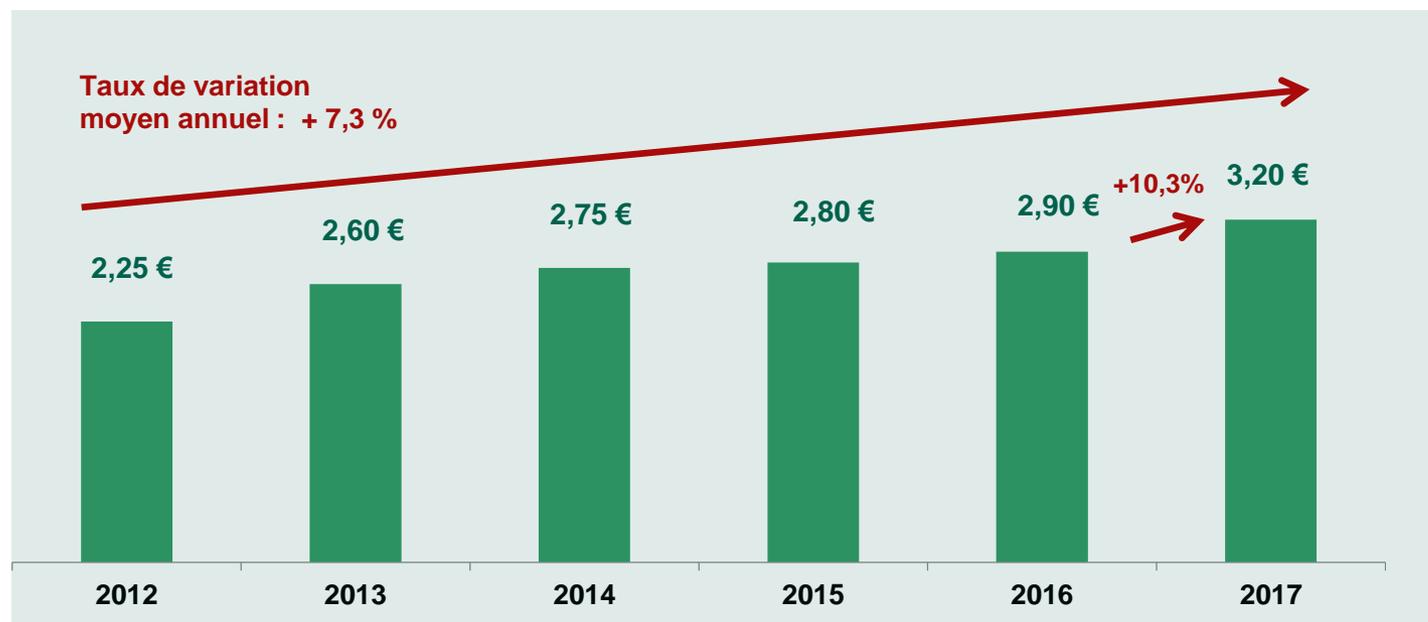
# UNE DETTE BANCAIRE À LONG TERME, SANS COVENANT ET À 81% À TAUX FIXE (2/2)

- **Focus sur les financements 2017 :**
  - **un 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%**
  - **un 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
- **Pour rappel, une politique d'endettement visant à adosser un financement hypothécaire à chaque acquisition avec :**
  - des emprunts amortissables sur de longues durées (en général 15 ans)
  - aucun covenant financier sur la Société
  - un pool bancaire étoffé et stable (une dizaine de banques partenaires détenant entre 1 % et 30 % de l'encours)
- **En décembre 2013 : émission d'OCEANE pour un montant brut de 14,2 M€**
  - un prix d'émission de 63 € par OCEANE et un prix de remboursement de 67 € à maturité (1<sup>er</sup> janvier 2020) et un coupon de 3,5 %
  - **Au 20 mars 2018, 35% des OCEANE ont été converties et le montant résiduel de l'emprunt s'établit à 9 834 M€ (prime de remboursement incluse)**

# UNE PROGRESSION DE +10,3 % DU DIVIDENDE PAR ACTION

- Un dividende par action proposé à la prochaine assemblée en hausse de +10,3 % à 3,20 €
- Une politique de distribution en croissance régulière

## ■ DIVIDENDE PAR ACTION :



Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

# EVOLUTION DU COURS DE BOURSE : STABILITÉ DEPUIS DÉBUT 2017

- Un cours de bourse globalement stable depuis début 2017
- Cours actuel : 72,50 € au 19 mars 2018, présente une décote de 26,4 % sur l'ANR droits inclus et de 18,1 % sur l'ANR hors droits

## ■ EVOLUTION DE LA VALEUR SELECTIRENTE DEPUIS SON INTRODUCTION EN BOURSE :



Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Les informations présentes n'ont pas de valeur contractuelle.

# PERSPECTIVES

- 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
- **SELECTIRENTE entend poursuivre et amplifier sa stratégie de croissance :**
  - Objectif de **croissance du portefeuille immobilier** pour atteindre **500 M€ à 5 ans** si les conditions de marché le permettent
    - une recherche active de portefeuilles d'actifs de qualité
    - s'affirmer comme une foncière spécialisée « high street » à Paris et dans les grandes métropoles françaises, voire européennes
  - **Poursuite des valorisations d'actifs et arbitrages sélectifs** sur des actifs premiums très bien valorisés permettant de contribuer à financer la croissance
  - Politique de **distribution en progression mais prudente** pouvant être le cas échéant adaptée au gré des arbitrages réalisés



# AVERTISSEMENTS

Le présent document a été établi par SELECTIRENTE (la « Société ») uniquement aux fins de la présentation du 27 mars 2018. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. La Société dégage sa responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document.

- Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente au dit document.
- Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.
- Les participants sont invités à lire le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF (en avril 2017) et les facteurs de risque du document de référence . Le document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites Internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<http://www.selectirente.com>).
- Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le document de référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.

