

## Foncière Spécialiste des murs de commerces

Evry le 15 mai 2019

### *Progression des loyers de +3,9% par rapport au trimestre précédent Un taux d'occupation financier de plus de 96 %*

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 3,8 M€ au 31 mars 2019, soit une hausse de +1,9% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre de l'exercice précédent. Les loyers seuls progressent de +3,9 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, et de +3,1 % à périmètre constant.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>1T18</b> <i>(3 mois)</i>	<b>4T18</b> <i>(3 mois)</i>	<b>1T19</b> <i>(3 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>1T19 / 1T18</b>	<b>Variation</b> <b>1T19 / 4T18</b>
Loyers	2 957 <sup>(1)</sup>	3 302	3 430	+ 16,0% <sup>(1)</sup>	+ 3,9%
Autres revenus <sup>(2)</sup>	309	392	334	+ 8,1%	- 14,7%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>3 267</b>	<b>3 694</b>	<b>3 765</b>	<b>+ 15,2%</b>	<b>+ 1,9%</b>

(1) les loyers du premier trimestre 2018 intègrent une régularisation ponctuelle de 277 K€ sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à une procédure relative à la fixation judiciaire d'un loyer avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93).

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI, Rose...) et des usufruits de parts de SCPI. La baisse des autres revenus par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'explique par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4<sup>e</sup> trimestre que sur les autres trimestres.

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné cinq locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 182 K€ (219 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment), dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur. Il a permis d'éviter une procédure judiciaire et de réengager le locataire actuel.

Le taux d'occupation financier moyen du trimestre ressort en hausse à 96,6 % (contre 94,8 % en moyenne sur 2017), à la faveur notamment de l'effet plein de la relocation fin 2018 d'une boutique rue de Miromesnil à Paris (8<sup>e</sup>) et de l'effet plein de la cession en novembre 2018 d'un magasin de périphérie vacant à La Roche sur Yon (85).

### *4,6 M€ d'investissements engagés sur le trimestre*

Au cours du premier trimestre 2019, SELECTIRENTE a acquis les murs de trois boutiques bien situées à Paris (3<sup>e</sup>), Lyon (3<sup>e</sup>) et Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 1 515 K€ :

- une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 813 K€ ;
- un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 489 K€ ;
- une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 213 K€.

Au 31 mars 2019, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville à Paris (14<sup>e</sup>), Lyon (4<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>) et Rouen (76) pour un montant total de 3,1 M€.

## Arbitrages du trimestre

Aucune vente d'actif n'a été réalisée depuis le début de l'exercice.

Au 31 mars 2019, la Société est engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (94).

## Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire à 2,29 %

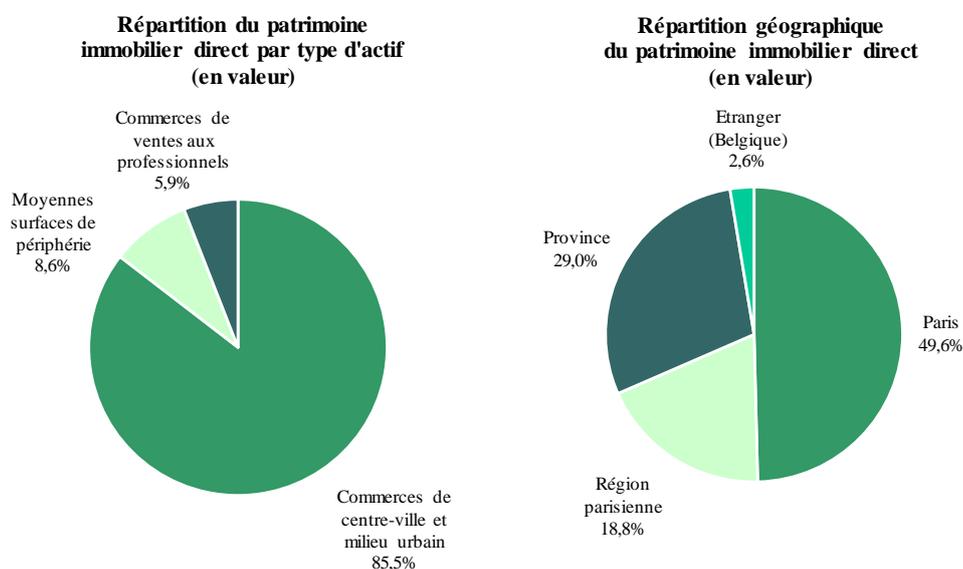
Au 31 mars 2019, la dette bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 90,7 M€ et se caractérise par :

- un ratio *loan-to-value* (dette bancaire rapportée à la valeur des actifs au 31 mars 2018) d'environ 37,0 % (40,6 % après prise en compte de l'OCEANE), contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette à nouveau en baisse à 2,30 % l'an sur les trois premiers mois de l'exercice (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 2,29 % au 31 mars 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans) et une durée de près de 5,0 ans,
- une part d'emprunts à taux variable de 22,3 % ramenée à 21,8 % après prise en compte des caps de taux et à 19,9 % après prise en compte de l'OCEANE,
- l'absence de covenant financier sur la Société.

En outre, SELECTIRENTE a reçu au cours du premier trimestre des demandes de conversion portant sur 525 OCEANE, ces demandes ont été servies par la remise de 351 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 131 371, représentant un montant nominal de 8 276 K€.

## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 86 % de commerces de centre-ville et situé à 50 % dans Paris intra-muros

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 350 murs de commerces, s'élève à 234,3 millions d'euros<sup>1</sup> au 31 mars 2019. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



<sup>1</sup> Valeurs d'expertise hors droits au 31 décembre 2018 ou prix d'achat hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30 septembre 2018, à l'exception de l'actif d'Alfortville faisant l'objet d'une promesse de vente signée le 25 janvier 2019 et retenu pour son prix de vente net vendeur (6,7 M€) après déduction du montant estimé des travaux devant être réalisés avant la cession (0,1 M€) (soit au total pour 6,6 M€ contre une expertise au 31/12/2018 de 6,0 M€).

## *Paiement du dividende*

Un dividende de 3,45 € par action au titre de l'exercice 2018 (y compris l'acompte distribué le 2 janvier 2019 à hauteur de 2,205 € par action) sera soumis au vote de l'Assemblée Générale de SELECTIRENTE qui se tiendra le jeudi 13 juin 2019. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le solde de ce dividende s'élevant à 1,245 € par action sera mis en paiement le 20 juin 2019. Pour rappel, les seuls détenteurs d'actions à la date de détachement (2 jours ouvrés avant la date de paiement), c'est-à-dire le mardi 18 juin 2019, pourront percevoir ce solde.

## *Perspectives*

La Société entend poursuivre et amplifier sa stratégie de croissance pour atteindre une taille critique sur son marché. SELECTIRENTE entend également continuer son programme actif d'arbitrages de locaux de périphérie. Elle est confiante dans sa capacité à saisir de nouvelles opportunités créatrices de valeur et à générer des performances solides en 2019 et dans les années à venir.

**L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra le 13 juin 2019 à 15h au siège social, 303 Square des Champs Elysées à Evry-Courcouronnes (91).**

## **A PROPOS DE SELECTIRENTE :**

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité en centre-ville (« High Street »).

SELECTIRENTE s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de SOFIDY en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

---

## **CONTACT PRESSE :**

Caroline BEAUJEAN – Consultant Senior Shan- +33 (0) 1 44 50 58 71 – caroline.beaujean@shan.fr

Vanessa TALBI – Directeur Conseil Shan – +33 (0) 1 47 03 93 79 – vanessa.talbi@shan.fr

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – edouard.kabila@sofidy.com

### Note méthodologique

#### **Loan-to-value**

Le ratio loan-to-value correspond à la dette bancaire (90 662 K€ au 31 mars 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (244 777 K€ au 31 mars 2019).

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct est retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2018 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30/09/2018,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/03/2019,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/03/2019,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu au 31/12/2018,
- les usufruits temporaires de parts de SCPI et les actions de la société Cimes & Cie sont retenus pour leur valeur nette comptable au 31/03/2019.

#### **Variation des loyers à périmètre constant**

La variation des loyers à périmètre constant est déterminée de la manière suivante :

##### **Variations 1T19/4T18**

En milliers d'euros

Loyers 4T18	3 302
- Loyers 4T18 neutralisation des acquisitions 4T18	-31
+ Loyers 4T18 trimestrialisation des acquisitions 4T18	51
- Loyers 4T18 neutralisation des Cessions 4T18	-4
- Loyers 4T18 neutralisation des Cessions 1T19	0
<b>Loyers 4T18 retraités</b>	<b>3 318</b>
Loyers 1T19	3 430
- Loyers 1T19 neutralisation des Cessions 1T19	0
- Loyers 1T19 neutralisation des Acquisitions 1T19	-10
<b>Loyers 1T19 retraités</b>	<b>3 421</b>
<b>Variation en %</b>	<b>3,1%</b>