

Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

Evry, le 6 novembre 2019

Activité au 30 septembre 2019

- **Progression des loyers retraités⁽¹⁾ de +4,7% par rapport à la même période de l'année dernière**
- **Taux d'occupation financier de plus de 97 %**

Éléments relatifs à l'activité au 31 octobre 2019

- **Important programme d'investissements**
- **Arbitrages stratégiques**
- **Nouvelle baisse du coût de l'endettement**

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE (la « Société ») s'élève à 11,2 M€ au 30 septembre 2019, soit une hausse de +2,9% par rapport au 30 septembre 2018 retraité ⁽¹⁾. Les loyers seuls progressent de +4,7 % par rapport au 30 septembre 2018 retraité ⁽¹⁾.

<i>En milliers d'euros</i>	1T19 <i>(3 mois)</i>	2T19 <i>(3 mois)</i>	3T19 <i>(3 mois)</i>	30/09/2019 <i>(9 mois)</i>	Variation 30/09/2019 vs. 30/09/2018	Variation 30/09/2019 vs. 30/09/2018 retraité ⁽¹⁾
Loyers	3 430	3 438	3 473	10 342	+ 7,1%	+ 4,7%
Autres revenus ⁽²⁾	334	289	253	876	- 14,6%	- 14,6%
Chiffre d'affaires net	3 765	3 727	3 726	11 218	+ 5,1%	+ 2,9%

(1) Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93).

(2) Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI.

Au 30 septembre 2019, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) depuis le début de l'exercice ont concerné vingt-six locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une légère baisse des loyers annuels des commerces concernés à 930 K€ (983 K€ précédemment) principalement en raison du renouvellement de bail d'une moyenne surface de périphérie à Namur en Belgique (pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC contre 139 K€ précédemment).

Le taux d'occupation financier confirme sa belle progression depuis le début de l'année. Il s'établit à 97,3 % sur le troisième trimestre et 96,8 % en moyenne depuis le début de l'exercice 2019 soit 2,0 points au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

Globalement, les loyers retraités progressent de +2,2% à périmètre constant par rapport à la même période de l'année dernière.

Un important programme d'investissements

Dans le cadre de ses différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019.

Ainsi, outre les acquisitions de cinq boutiques bien situées à Paris (3^e), Lyon (3^e et 8^e), Clermont-Ferrand (63) et Rouen (76) réalisées au premier semestre pour un prix de revient total de 3,0 M€, la Société s'est portée acquéreuse depuis le 1er juillet 2019 de 33 boutiques parisiennes et d'un ensemble immobilier dans le centre-ville de Bordeaux pour un prix de revient total de 66,5 M€.

Au cours du troisième trimestre, SELECTIRENTE a acquis les murs de deux boutiques situées à Paris (12^e et 16^e) pour un prix de revient total de 1,6 M€ :

- un magasin de vin et spiritueux avenue Daumesnil à Paris (12^e) pour un prix de revient de 538 K€ ;
- un magasin de meubles rue Chardon Lagache à Paris (16^e) pour un prix de revient de 1 022 K€.

Au cours du mois d'octobre, la Société a ainsi réalisé deux opérations d'investissements significatives :

- acquisition d'un ensemble immobilier en copropriété situé au 28-30 cours de l'Intendance à Bordeaux (33), signée le 14 octobre 2019 pour un prix de revient de 26 M€. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un *sale & lease back* avec la Société Générale qui demeure l'utilisateur de son siège historique bordelais avec une agence en pied d'immeuble et ses bureaux en étages. Cet immeuble mixte de 3 558 m² situé au cœur du Triangle d'Or de Bordeaux vient renforcer le patrimoine sélectif de la Société. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 15,6 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable *in fine* de 70 % ;
- acquisition d'un portefeuille de 31 boutiques regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1^{er}, 8^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris), signée le 25 octobre 2019 pour un prix de revient de 42 M€. Ces commerces totalisent 3300 m² et bénéficient d'emplacements de très grande qualité sur des artères commerciales denses telles que la rue de Rivoli, le boulevard Malesherbes, la rue Poncelet, la rue de la Pompe, l'avenue Paul Doumer, ou encore la rue de la Convention. Au sein du portefeuille, 5 actifs sont achetés vacants et offrent des perspectives de commercialisation immédiates et attractives en termes de valorisation. En outre, les possibilités d'amélioration des loyers et d'arbitrage de petites surfaces annexes (bureaux, parkings, appartements) offrent à court ou moyen terme des perspectives de valorisation intéressantes. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 24,4 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable *in fine* de 70 %.

Au 30 octobre 2019, la Société est par ailleurs engagée dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville rue d'Alésia à Paris (14^e) et place de la Croix Rousse à Lyon (4^e) pour un montant d'environ 1,5 M€.

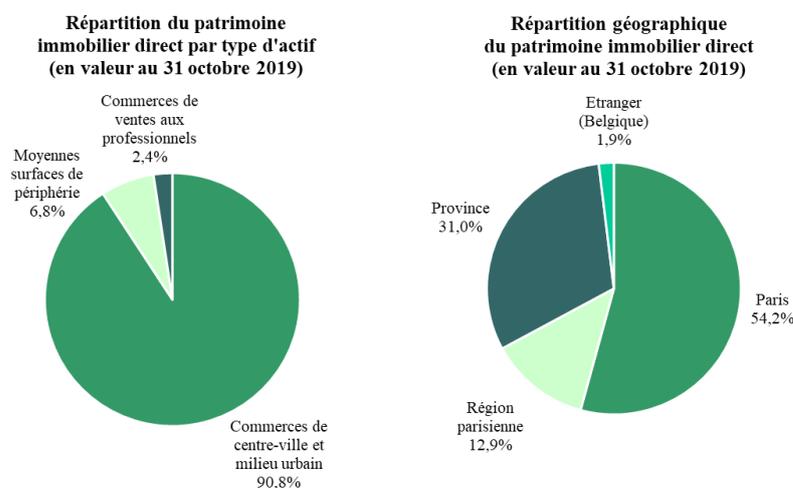
Arbitrages réalisés au cours du second semestre

Le 10 septembre 2019, SELECTIRENTE a cédé un magasin de périphérie, d'une surface de 6 420 m², loué à « *La Plateforme du bâtiment* » et situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€ (en ligne avec la dernière valorisation effectuée par Cushman & Wakefield en juin 2019). Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 3 154 K€ comptabilisée intégralement en résultat sur l'exercice 2019.

Le 21 octobre 2019, la Société a également cédé une boutique de centre-ville avec un appartement en étage, d'une surface totale de 354 m², libres depuis 2013 et 2016 et situés à Montargis (45) pour un montant total de 226 K€. Cette cession a généré une moins-value de 39 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice 2019.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 91 % de commerces de centre-ville et situé à 54 % dans Paris intra-muros

Après les opérations d'investissements et d'arbitrages réalisées en octobre, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 383 murs de commerces, s'élève à 302 M€ (hors droits). Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante au 31 octobre 2019 :



Nouvelle baisse du coût de la dette bancaire

A fin octobre 2019, la dette bancaire hypothécaire de SELECTIRENTE s'élève à 135,2 M€ et se caractérise par :

- un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 43,3 % contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,21 % en moyenne (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 1,87 % au 31 octobre 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 10 ans) et une durée de 6 ans et 5 mois,
- une part d'emprunts à taux variable de 10,5 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (*flooré* à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit est assorti de deux clauses de ratios financiers à respecter : un ratio de dette nette rapportée à la valeur des actifs inférieur à 60% et un ratio de couverture des charges financières par les loyers nets supérieur à 3x. Après prise en compte de ce crédit *corporate*, le ratio *loan-to-value* est porté à 51,3% à fin octobre 2019 (hors OCEANE).

Enfin, depuis le début de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 129 106 OCEANE (dont 128 579 fin octobre 2019). Ces demandes ont été servies par la remise de 128 932 actions nouvelles et 177 actions existantes. Suite à ces conversions, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 2 790, représentant un montant nominal de 176 K€.

Projet d'augmentation de capital :

Dans le cadre de l'étude d'un projet d'augmentation de capital d'un montant d'au moins 50 millions d'euros d'ici à la fin de l'année 2019 annoncé dans le communiqué diffusé le 24 septembre dernier, SELECTIRENTE annonce qu'elle est conseillée par un cabinet d'avocat ainsi que par un conseil financier.

Cessions de blocs du concert :

En complément des cessions de blocs d'actions mentionnées dans le communiqué de presse diffusé par la Société en date du 24 septembre 2019, Tikehau Capital a indiqué à la Société avoir cédé trois blocs représentant chacun 0,75 % des actions de la Société. Par déclaration publiée le 25 octobre 2019, la société Sofidiane SAS, membre du conseil de surveillance de SELECTIRENTE et du concert avec Tikehau Capital, a également indiqué à la Société avoir cédé un bloc représentant 0,75 % des actions SELECTIRENTE.

Suite à l'exécution de ces cessions de blocs, Tikehau Capital, actionnaire de référence de la Société, ramène la participation du concert (composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion) à 61,9 % du capital et des droits de vote de la Société avant demande de conversion reçue fin octobre 2019, portée à 64,8 % après conversion et confirme son intention de détenir de concert une participation inférieure à 60 % du capital ou des droits de vote afin de préserver le régime fiscal SIIC de la Société (prévu à l'article 208 C du code général des impôts). Tikehau Capital se réserve la possibilité de continuer à reclasser des titres de la Société, y compris préalablement à l'opération envisagée, et entend soutenir le projet d'augmentation de capital dans des conditions qui sont compatibles avec le maintien du régime SIIC de la Société.

Avertissement :

Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres de Selectirente.

Aucune communication, ni aucune information relative à l'augmentation de capital envisagée ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres de Selectirente peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Selectirente n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.

Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « Règlement Prospectus »).

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières ni une quelconque sollicitation de vente de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique. Les valeurs mobilières objet du présent communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au sens du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act ») et ne pourront être offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique sans enregistrement ou exemption à l'obligation d'enregistrement en application du U.S. Securities Act. Selectirente n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre mentionnée dans le présent communiqué ou une partie de cette offre aux États-Unis d'Amérique ni d'effectuer une quelconque offre aux États-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.

Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon.

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

■ 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.

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 hypothécaire (135 229 K€ au 31 octobre 2019) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (312 305 K€ au 31 octobre 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 30 juin 2019 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 30/06/2019,
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 30/09/2019,
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 30/09/2019,
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu

Loyers retraités

Régularisation ponctuelle des loyers au 30 septembre 2018 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). La variation des loyers entre le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2018 retraité de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	30 septembre 2018 (9 mois)	30 septembre 2019 (9 mois)	Variation 30 septembre 2019 / 30 septembre 2018
Loyers	9 653	10 342	+7,1%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+226	-	N.S.
Loyers retraités	9 879	10 342	+4,7 %

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

Variation 30/09/2019 / 30/09/2018 (K€)	Sur 9 mois
Loyers retraités 30/09/2018	9 878,7
- Loyers 30/09/2018 des acquisitions 9m18	-111,9
+ Loyers 30/09/2018 des acquisitions 9m18 - 9 mois pleins	222,2
- Loyers 30/09/2018 des cessions 2018	-88,0
- Loyers 30/09/2018 des cessions 2019	-361,2
Loyers retraités 30/09/2018 hors variation de périmètre	9 539,8
Loyers 30/09/2019	10 341,8
- Loyers 30/09/2019 des acquisitions 2019 et 4T18	-246,3
- Loyers 30/09/2019 des cessions 2019	-341,7
Loyers 30/09/2019 hors variation de périmètre	9 753,8
Variation en montant	214,0
Variation en %	2,2%