

Evry, le 7 mai 2020

Contexte lié à la crise sanitaire du COVID-19

Dans le contexte de la crise sanitaire liée au COVID-19, la première des priorités a été de mettre en œuvre toutes les mesures (télétravail, mesures sanitaires, etc.) au sein de la société de gestion SOFIDY pour assurer la sécurité de nos salariés et garantir pleinement la gestion opérationnelle de SELECTIRENTE.

Compte tenu de son positionnement stratégique sur les commerces, SELECTIRENTE a été directement exposée aux mesures prises par le gouvernement français en matière de fermeture administrative provisoire.

Si la Société dispose d'une part significative de son actif peu exposé à la crise actuelle, sur la part plus exposée, nous estimons que 62% des loyers habituellement perçus sont aujourd'hui concernés par la fermeture administrative des commerces, moins de la moitié d'entre eux (24%) étant concernés par les mesures de protections des TPE engagées par les autorités. Il est ainsi apparu très rapidement nécessaire de prendre la mesure des difficultés que traversent certains des locataires. Dès fin mars, à l'initiative des organisations professionnelles de bailleurs dont la FSIF, des mesures de mensuralisation et de report automatique des paiements ont été prises en faveur des TPE/PME sous obligation de fermeture administrative et des locataires TPE en difficulté.

Malgré cette exposition aux locataires commerçants contraints à la fermeture administrative provisoire, SELECTIRENTE dispose d'atouts importants pour aborder la période à venir.

Forte d'une trésorerie disponible de 190 M€ (suite au succès de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre dernier), la Société dispose d'une forte capacité à saisir les éventuelles opportunités d'acquisition à court et moyen termes. Nous partageons également la conviction qu'au sein de la classe d'actif des commerces en général, le segment du commerce de proximité devrait démontrer une résilience élevée dans les mois à venir. Enfin les fondamentaux de SELECTIRENTE restent solides : une équipe de gestion expérimentée, une forte granularité du patrimoine (385 unités locatives) et une mutualisation importante du risque locatif (diversification par nombre de locataires et par secteur d'activité notamment), des emplacements de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché, un taux d'endettement limité et l'absence de covenants financiers sur ses emprunts... SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes mais aussi aux opportunités liées à la crise sanitaire actuelle.

Activité au cours du premier trimestre

Progression des loyers de + 15,9 % sur un an Un taux d'occupation financier de plus de 96 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 4,3 M€ au 31 mars 2020, en hausse de +13,4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Les loyers seuls progressent de +15,9 % par rapport au premier trimestre 2019 et +2,7 % par rapport au 4^{ème} trimestre de 2019.

<i>En milliers d'euros</i>	1T19 <i>(3 mois)</i>	4T19 <i>(3 mois)</i>	1T20 <i>(3 mois)</i>	Variation 1T20 / 1T19	Variation 1T20 / 4T19
Loyers	3 430	3 869	3 974	+ 15,9%	+ 2,7%
Autres revenus ⁽¹⁾	334	656	295	- 11,7%	- 55,0%
Chiffre d'affaires net	3 765	4 525	4 269	+ 13,4%	- 5,7%

(1) Produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPCI) et des usufruits de parts de SCPI. La baisse des autres revenus par rapport au 4^{ème} trimestre 2019 s'explique par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4^{ème} trimestre que sur les autres trimestres ainsi que par la perception par Selectirente d'indemnités ponctuelles de frais de remise en état à hauteur de 261 K€ au 4^{ème} trimestre 2019.

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 augmentation (+12 %) des loyers annuels des commerces concernés à 122,2 K€ (109,2 K€ précédemment).

Cela concerne notamment, pour ce qui est du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre dernier, la boutique située rue Poncelet à Paris (17^e), laquelle a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement d'activité du locataire (activité de caviste contre une agence immobilière précédemment). A cette occasion, le loyer annuel a été porté à 31 K€ (contre 26,2 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspecialisation de 35 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

Par ailleurs, le commerce situé rue du Jour à Paris (1^{er}) (également partie du portefeuille « Lutèce 2 ») acquis vacant a été loué début janvier à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 96,1 % au premier trimestre de l'exercice 2020 contre 96,4 % au trimestre précédent.

6,4 M€ d'investissements réalisés sur le trimestre Une position très prudente et vigilante avant de réaliser de nouvelles acquisitions

Depuis le début de l'exercice 2020, SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition de trois boutiques bien situées à Paris (4^e, 10^e et 14^e) pour un prix de revient de 6,4 M€¹ :

- une surface d'angle située rue du Faubourg du Temple à Paris (10^e) et louée à l'enseigne « Sephora » pour un prix de revient de 4,5 M€¹ ;
- les murs d'un commerce situé avenue Victoria à Paris (4^e) et loué à une activité de vente de prothèses auditives pour un prix de revient de 1,1 M€¹ ;
- une boutique située avenue du Maine à Paris (14^e) et louée à une activité de courtage en produits financiers pour un prix de revient de 0,8 M€¹.

¹ Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement

Au 31 mars 2020, des promesses en vue d'acquiescer six portefeuilles de boutiques majoritairement à Paris et deux boutiques à Toulouse (31) et à Villeurbanne (69) étaient signées pour un montant total de 46,7 M€.

Dans le contexte actuel, SELECTIRENTE a pris la décision de suspendre les investissements en cours, cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations, des renégociations... chaque dossier faisant l'objet d'une analyse spécifique. Cette mesure, associée à la trésorerie disponible de la Société (190 M€ environ à fin mars), permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise du Covid-19 sur les différents marchés immobiliers et de se tenir prêt à saisir les opportunités à venir.

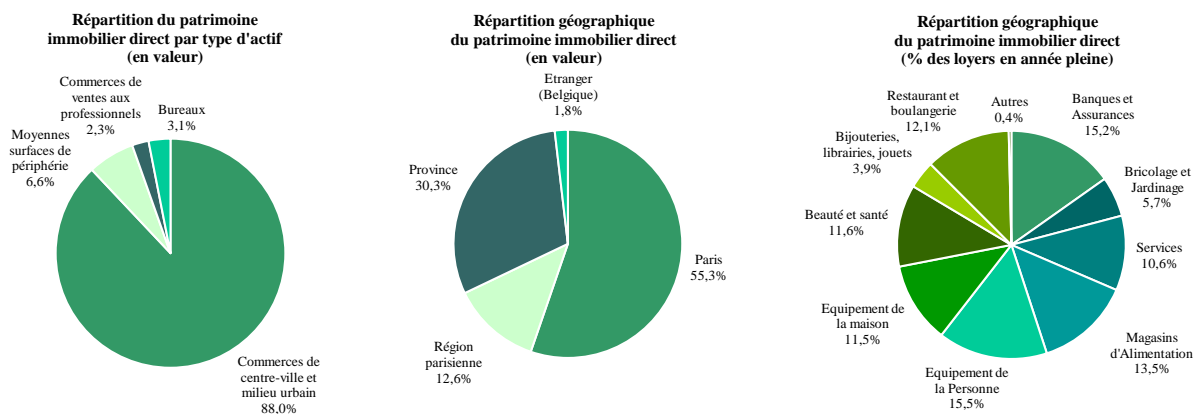
Arbitrages du trimestre

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

La Société est engagée sur la cession d'une surface de périphérie à Fleury-les-Aubrais (45) dont la promesse de vente devrait être signée courant le 2^{ème} trimestre 2020.

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 88 % de commerces de centre-ville et situé à 55 % dans Paris intra-muros

Pour rappel, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 385 murs de commerces et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), s'élève à 311 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 mars 2020 :



Selectirente confirme sa proposition d'un dividende de 3,50 € par action au titre de l'exercice 2019

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la Société confirme qu'un dividende de 3,50 € par action au titre de l'exercice 2019 sera soumis au vote de l'Assemblée Générale de SELECTIRENTE qui se tiendra le jeudi 10 juin 2020. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, ce dividende sera mis en paiement le 17 juin 2020. 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 15 juin 2020, pourront percevoir ce versement.

L'Assemblée Générale de SELECTIRENTE se tiendra à huis clos le 10 juin 2020 à 14h au siège social, 303 Square des Champs Elysées à Evry-Courcouronnes (91).



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

■ 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