

Evry, le 5 novembre 2020 - 18H00

***Des performances opérationnelles solides :***

- **51,4 M€ d'investissements au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 (soit 98,9 M€<sup>1</sup> sur l'année 2020)**
- **+ 21,9 % de progression des loyers par rapport à la même période de l'année dernière**
- **95,5% de taux d'occupation moyen sur les neuf premiers mois de l'année 2020**
- **87 % de taux de recouvrement des loyers sur les trois premiers trimestres de 2020 (à la date du 4 novembre 2020)**

***Conséquences économiques de la COVID 19 : une gestion disciplinée et réactive couplée à un patrimoine résilient***

La pandémie de la COVID 19 a sévèrement affecté l'économie française et la vie quotidienne des consommateurs. Ainsi, après une chute de de - 5,8% et - 11,5% aux premier et deuxième trimestres 2020, la consommation des ménages en France s'est établie à - 0,6% en juillet, puis + 2,2% en août et - 5,1% en septembre, soit une progression de + 16,4% entre le deuxième et le troisième trimestre 2020 (source INSEE). Les commerces de proximité semblent bien résister à la conjoncture grâce à une demande domestique d'avant-crise structurellement plus ancrée dans les centres-villes des grandes métropoles urbaines.

Même si ces tendances structurelles de long terme permettent de constater la bonne résilience des actifs de SELECTIRENTE face à ce choc économique, les équipes de gestion de SOFIDY se sont cependant efforcées de prendre attentivement la mesure, pour les locataires, des conséquences économiques, financières et sociales de la pandémie. Au regard des réclamations concernant le paiement des loyers des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, il apparaît clairement que tous ne sont pas touchés dans les mêmes proportions, selon leur secteur d'activité, leur situation financière et leur rythme de croissance d'avant-crise.

SELECTIRENTE conserve un taux d'occupation financier moyen élevé de 95,5 % sur les 9 premiers mois de l'année 2020. Son taux de recouvrement des loyers sur les neuf premiers mois de l'année 2020 ressort à 87 %, contre un taux de 94 % sur la même période de l'année dernière.

***Activité du troisième trimestre*****51,4 M€ d'investissements réalisés sur le trimestre**

En réponse à différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a su engager un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2020.

Fort de la proactivité de ses équipes, de sa structure financière et de ses atouts sur le long terme, SELECTIRENTE a poursuivi son développement en faisant preuve d'une prudence et d'une sélectivité accrues, qui se matérialise par 50,4 M€ d'investissements en immobilier direct contractés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché.

---

<sup>1</sup> 98,9 M€ d'investissement au cours des 9 premiers mois de 2020 dont 10,2 M€ d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam.

Ainsi, outre les acquisitions au premier semestre de cinq portefeuilles de boutiques majoritairement situés à Paris et Lyon, ainsi que six boutiques achetées à l'unité à Paris, Toulouse (31), Lyon (69) et Villeurbanne (69), réalisées pour un prix de revient total 38,3 M€<sup>2</sup>, SELECTIRENTE a finalisé au troisième trimestre 2020 les acquisitions suivantes, en immobilier direct, pour un prix de revient total de 50,4M€<sup>2</sup> :

- un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15<sup>e</sup>), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars. Doté d'une surface utile de 4 420 m<sup>2</sup> et de 75 parkings, cet actif offre un rendement brut immédiat de 4,5%. Actuellement occupé en bureaux en rez-de-chaussée/rez-de-jardin par la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation tels que « *Les Minions* », les surfaces offrent des accès sur l'avenue de Suffren, la rue de Laos et la rue de l'Abbé Roger Derry et présentent un réel potentiel d'évolution locative ou de reconversion. Cette acquisition a été réalisée pour un prix de revient de total de 44,1 M€<sup>2</sup>, partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 23 M€ contracté sur 12 ans au taux fixe de 1,28 % ;
- un portefeuille de 10 boutiques à Paris (8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup> arrondissements) pour un prix de revient de 2,5 M€<sup>2</sup>;
- un restaurant situé rue de Ponthieu à Paris (8<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 1,4 M€<sup>2</sup>;
- une boutique située rue de Rivoli à Paris (1<sup>er</sup>), à proximité de la Samaritaine, pour un prix de revient de 1,6 M€<sup>2</sup> ;
- un portefeuille de 2 boutiques à Paris (14<sup>e</sup>) et à Bois Colombes (92) pour un prix de revient de 0,7 M€<sup>2</sup>.

Par ailleurs, SELECTIRENTE a parallèlement poursuivi au 3<sup>ème</sup> trimestre son programme d'investissement dans la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), faisant l'acquisition de 47 728 nouvelles actions supplémentaires pour un montant de 1,0 M€. SELECTIRENTE détient désormais 617 728 actions dans cette foncière hollandaise (soit 3,24 % du capital), pour un prix de revient total de 10,2 M€ et un prix de revient unitaire de 16,55 €.

Au 30 septembre 2020, la Société est par ailleurs engagée dans l'acquisition de deux portefeuilles de boutiques majoritairement situés à Lyon et à Paris ainsi qu'une boutique à Bordeaux (33), pour un montant total de 12,2 M€.

### Arbitrages du trimestre

SELECTIRENTE a cédé en septembre 2020 un commerce de ventes aux professionnels, d'une surface de 4 000 m<sup>2</sup> situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un montant de 3 900 K€. Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 1 654 K€, comptabilisée intégralement en résultat sur l'exercice 2020.

Par ailleurs, au 30 septembre 2020, la Société est engagée dans les cessions suivantes :

- une surface d'habitation située à Paris (12<sup>ème</sup>) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acheté en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€,
- un commerce situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€ et
- un commerce situé à La Verpillière (38) pour un prix net vendeur de 250 K€.

---

<sup>2</sup> Frais d'achat inclus et hors commissions d'investissement.

## Progression des loyers de + 21,9 %

### Taux d'occupation financier moyen sur les neuf premiers mois de l'année de 95,5 %

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 12,8 M€ au 30 septembre 2020, soit une hausse de + 20,9 % par rapport au 30 septembre 2019, les loyers seuls progressant de + 21,9 %.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>1T20</b> <i>(3 mois)</i>	<b>2T20</b> <i>(3 mois)</i>	<b>3T20</b> <i>(3 mois)</i>	<b>30/09/2020</b> <i>(9 mois)</i>	<b>30/09/2019</b> <i>(9 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>30/09/2020</b> <b>vs.</b> <b>30/09/2019</b>
Loyers	3 974	4 116	4 518	12 608	10 342	+ 21,9%
Autres revenus <sup>3</sup>	89	55	52	197	249	- 21,0%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 063</b>	<b>4 171</b>	<b>4 570</b>	<b>12 805</b>	<b>10 591</b>	<b>+ 20,9%</b>

Depuis le début de l'exercice, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné quatorze locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation (+3,0 %) des loyers annuels des commerces concernés à 403,0 K€ (contre 391,7 K€ précédemment). Par ailleurs, la société de gestion a loué trois actifs vacants à l'acquisition pour un montant total de 294 K€ depuis le début de l'année.

En particulier, suite à l'acquisition en septembre dernier des surfaces de bureaux situées avenue de Suffren à Paris (15<sup>e</sup>), les équipes de gestion de Sofidy ont loué les surfaces acquises vacantes (soit 467 m<sup>2</sup>) pour un loyer annuel de 210 K€ (contre 164 K€ pour le loyer précédent). Ainsi, cet actif (surface globale de plus de 4 200 m<sup>2</sup>) est désormais entièrement loué à la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, pour un loyer annuel de 1 942 K€.

A périmètre constant, les loyers enregistrent une baisse de - 1,2 % sur les 9 premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année précédente. Cette légère dégradation est essentiellement due à la libération d'un commerce de plus de 2 000 m<sup>2</sup> situé à Dijon actuellement en voie de recommercialisation.

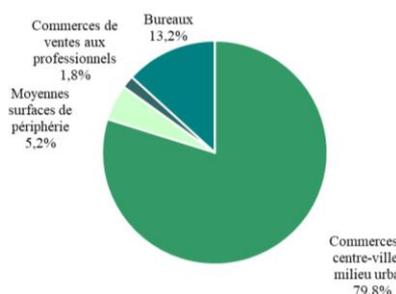
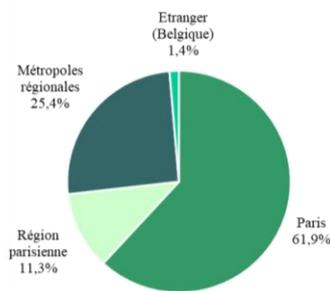
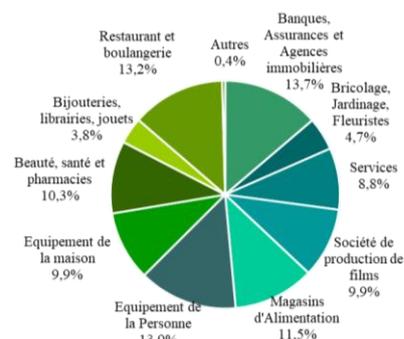
Le taux d'occupation financier reste cependant élevé et s'établit à 95,5 % en moyenne sur les neuf premiers mois de l'exercice 2020 contre 95,9 % au premier semestre 2020.

## Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 80 % de commerces de centre-ville et situé à 62 % dans Paris intra-muros

Pour rappel, la valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 442 murs de commerces, d'un actif actuellement occupé en bureaux à Paris et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux, ressort à 383 M€ (hors droits)<sup>4</sup>. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante au 30 septembre 2020 :

<sup>3</sup> Produits locatifs annexes.

<sup>4</sup> Valeur constituée des valeurs d'expertise indépendante établies au 30 juin 2020 par les experts immobiliers externes ainsi que des prix de revient des actifs acquis au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

**Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif**  
 (% des valeurs au 30 septembre 2020)

**Répartition géographique du patrimoine immobilier direct**  
 (% des valeurs au 30 septembre 2020)

**Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct**  
 (% des loyers en année pleine)


## Perspectives

Les perspectives à court terme des prochains mois et trimestres restent incertaines au regard du second reconfinement qui a débuté le 30 octobre dernier et des conséquences de l'épidémie de la COVID-19. Dans ce contexte, la Société poursuivra la gestion disciplinée et réactive de son portefeuille et, afin de traverser cette situation économique inédite, entend s'appuyer sur ses fondamentaux robustes que sont l'emplacement et la qualité de ses actifs d'une part, et la mutualisation du risque locatif d'autre part.

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE a l'intention de poursuivre ses investissements en continuant à saisir les opportunités d'acquisition que le contexte actuel ne manquera pas d'offrir à court et moyen terme.

## ■ 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](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

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

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – [edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)

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<sup>er</sup> trimestre 2019. Les loyers seuls progressent de +15,9 % par rapport au premier trimestre 2019 et +2,7 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2019.

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

*(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<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'explique par la saisonnalité des dividendes des SCPI, plus élevés sur le 4<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>e</sup>), 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<sup>er</sup>) (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<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>) pour un prix de revient de 6,4 M€<sup>1</sup> :

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

<sup>1</sup> 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.

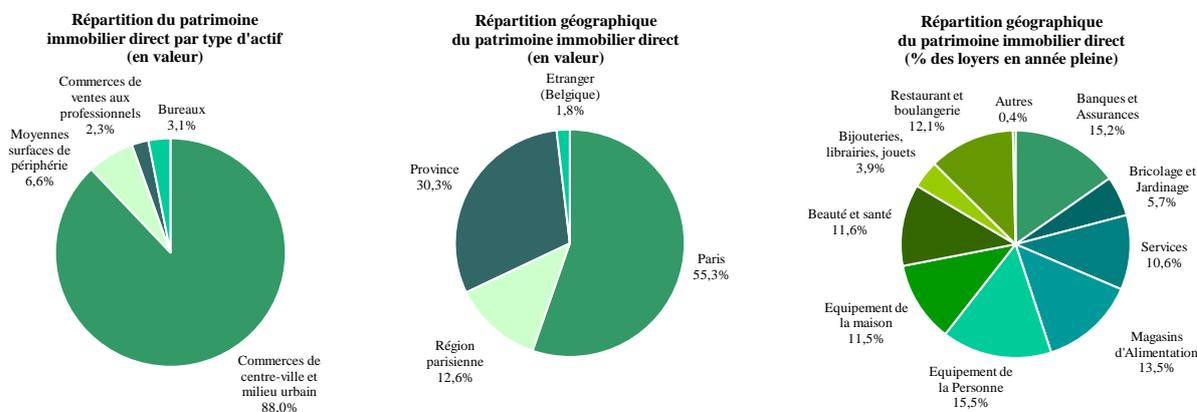
### Arbitrages du trimestre

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<sup>ème</sup> 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](mailto:caroline.beaujean@shan.fr)

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

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – [edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)