

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.

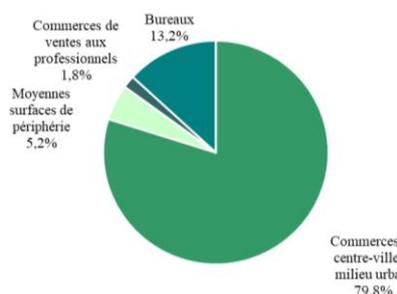
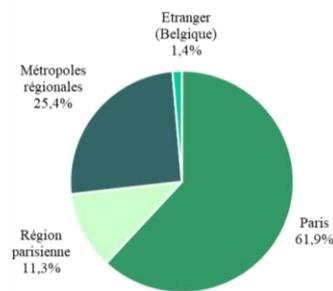
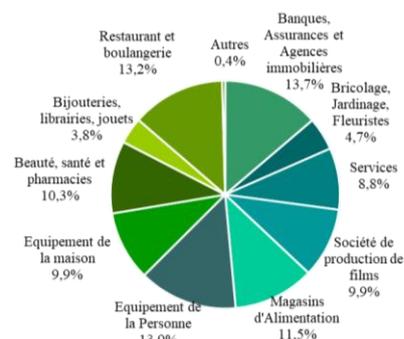
Le taux d'occupation financier reste cependant élevé et s'établit à 95,5 % en moyenne sur les neuf premiers mois de l'exercice 2020 contre 95,9 % au premier semestre 2020.

## 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)