

Evry, le 5 février 2020

**Progression des loyers retraités <sup>(1)</sup> de +2,8% à périmètre constant  
Un taux d'occupation financier de près de 97 % en 2019**

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE (la « Société ») ressort à 15,7 M€ sur l'exercice 2019, soit une hausse de +9,5% par rapport à l'exercice précédent et de +7,8% par rapport à l'exercice précédent sur une base retraitée <sup>(1)</sup>. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de +2,8 % par rapport à l'exercice précédent sur une base retraitée <sup>(1)</sup>.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>3T19</b> <i>(3 mois)</i>	<b>4T19</b> <i>(3 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>4T19 / 3T19</b>	<b>31/12/2018</b> <i>(12 mois)</i>	<b>31/12/2019</b> <i>(12 mois)</i>	<b>Variation</b> <b>2019 / 2018</b>	<b>Variation</b> <b>2019 / 2018</b> retraité <sup>(1)</sup>
Loyers	3 473	3 869	+ 11,4%	12 955	14 211	+ 9,7%	+ 7,8%
Autres revenus <sup>(2)</sup>	253	656	+ 159,6%	1 418	1 532	+ 8,1%	+ 8,1%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>3 726</b>	<b>4 525</b>	<b>+ 21,4%</b>	<b>14 372</b>	<b>15 743</b>	<b>+ 9,5%</b>	<b>+ 7,8%</b>

*(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 31 décembre 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 trente locaux commerciaux. Elles se sont traduites par une augmentation de +1,8 % des loyers annuels des commerces concernés passant à 1 309 K€ contre 1 286 K€ précédemment. La Société a en outre reçu 70 K€ d'indemnités de déspecialisation suite à la cession de deux baux avec changement d'activité des locataires.

Les actions menées sur le portefeuille « Lutèce 2 » dans la foulée de son acquisition en octobre dernier portent d'ores et déjà leurs fruits :

- une surface commerciale située boulevard Malesherbes à Paris (17<sup>e</sup>) a été rapidement relouée moins d'un mois après sa libération à une enseigne de distribution de matériaux pour l'univers de l'architecture et du design pour un loyer annuel de 230 K€ (contre 191 K€ précédemment) ;
- deux commerces acquis vacants ont été loués au cours du mois de décembre : le premier situé rue de la Pompe à Paris (16<sup>e</sup>) à un institut de beauté pour un loyer annuel de 30 K€, et le deuxième situé rue du Jour à Paris (1<sup>er</sup>) à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€ ;
- en outre, une boutique située rue du Mont Thabor à Paris (1<sup>er</sup>) a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement d'activité du locataire (activité de vente de bijoux fantaisies contre une enseigne de prêt-à-porter précédemment), à cette occasion le loyer annuel a été porté à 35 K€ (contre 24,3 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspecialisation de 50 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

Le taux d'occupation financier confirme sa belle progression depuis le début de l'année (96,3 % au quatrième trimestre 2019). Il s'établit en moyenne à 96,7 % sur l'ensemble de l'exercice 2019 soit 1,9 point au-dessus du taux moyen de l'exercice 2018 (94,8 %).

### Un important programme d'investissements en 2019

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

La Société a ainsi réalisé 73,1 M€ d'investissements sur l'exercice à travers l'acquisition à l'unité d'une petite dizaine de boutiques de centre-ville, du portefeuille « Lutèce 2 » constitué de 31 boutiques à Paris et d'un ensemble immobilier (commerce et étages de bureaux) situé à Bordeaux (33). Au global, les investissements réalisés se situent à 60 % à Paris *intra-muros*, 36 % dans le centre-ville de Bordeaux et 4% dans le centre-ville d'autres grandes métropoles françaises (Lyon, Rouen et Clermont-Ferrand). Ces investissements génèrent une rentabilité nette immédiate moyenne de 3,8 % et bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

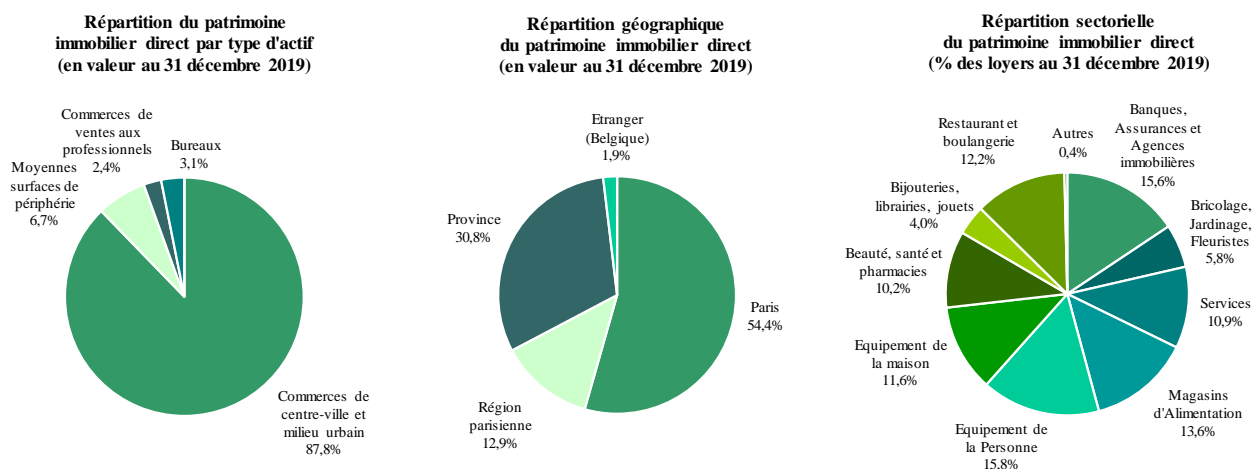
Au 31 décembre 2019, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (4<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup>), à Clermont-Ferrand (63) et à Menton (06) pour un montant d'environ 12,7 M€.

### Une année efficace sur les ventes d'actifs non stratégiques

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 6 926 K€ générant une plus-value distribuable totale de 3 130 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice. Ces ventes ont été portées principalement par la cession en septembre 2019 d'un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€.

### Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 83 % de commerces de centre-ville et situé à 54 % dans Paris *intra-muros*

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 382 murs de commerces et un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), s'élève à 305 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 décembre 2019 :





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)

Laetitia BAUDON – Directeur Conseil Shan – +33 (0)1 44 50 58 79 – [laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

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

**Note méthodologique**
**Loyers retraités**

Régularisation ponctuelle des loyers au 30 décembre 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 décembre 2019 et le 30 décembre 2018 retraités de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

En milliers d'euros	30 décembre 2018 (12 mois)	30 décembre 2019 (12 mois)	Variation 30 décembre 2019 / 30 décembre 2018
Loyers	12 955	14 218	+9,7%
- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif au Raincy	+226	-	N.S.
<b>Loyers retraités</b>	<b>13 181</b>	<b>14 218</b>	<b>+7,9 %</b>

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

Loyers 2019 / 2018 à périmètre constant (K€)	Sur 12 mois
Loyers retraités 2018	13 180,7
- Loyers 2018 des acquisitions 2018	-215,2
+ Loyers 2018 annualisé des acquisitions 2018	500,6
- Loyers 2018 des cessions 2018	-92,5
- Loyers 2018 des cessions 2019	-481,6
<b>Loyers 2018 retraités hors variations de périmètre</b>	<b>12 892,1</b>
Loyers 2019	14 210,9
- Loyers 2019 des acquisitions 2019	-619,8
- Loyers 2019 des cessions 2019	-341,7
<b>Loyers 2019 retraités</b>	<b>13 249,4</b>
Variation en montant	357,3
Variation en %	2,8%