

Foncière  
Spécialiste des  
murs de commerces

Evry, le 5 février 2019,

## Progression des loyers retraités <sup>(1)</sup> de +0,7 % à périmètre constant Un taux d'occupation financier de 94,8 % en 2018

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 14,5 M€ sur l'exercice 2018, en léger recul de -0,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls retraités<sup>(1)</sup> progressent de +0,7 % par rapport à l'exercice précédent.

| En milliers d'euros           | 3T18<br>(3 mois) | 4T18<br>(3 mois) | Variation<br>4T18 / 3T18 | 31/12/2017<br>(12 mois) | 31/12/2018<br>(12 mois) | Variation<br>2018 / 2017 |
|-------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Loyers                        | 3 373            | 3 302            | - 2,1%                   | 13 250                  | 12 955                  | - 2,2%                   |
| Autres revenus <sup>(2)</sup> | 347              | 392              | + 13,0%                  | 1 246                   | 1 418                   | + 13,8%                  |
| <b>Chiffre d'affaires net</b> | <b>3 719</b>     | <b>3 694</b>     | <b>- 0,7%</b>            | <b>14 496</b>           | <b>14 372</b>           | <b>- 0,9%</b>            |

(1) Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle sans impact négatif 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). Retraités de cet effet, les loyers sont en léger recul de -0,5 % par rapport à l'exercice 2017 (+0,7 % à périmètre constant). Les loyers non retraités sont en recul de -2,2 %.

(2) produits locatifs annexes, produits des participations (SCPI, OPC, Rose...) et des usufruitiers de parts de SCPI.

Depuis le début de l'exercice les actions menées ont concerné trente-neuf locaux commerciaux et ont permis une progression des loyers concernés de +1,0 % hors le renouvellement du bail de Fleury-les-Aubray (45) consenti avec une baisse du loyer annuel (310 K€ HT/HC contre 403 K€ précédemment) mais permettant de mettre fin à une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire sur une durée longue.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'ensemble de l'exercice ressort à 94,8 % (94,7 % en 2017). Il progresse à 95,6 % au quatrième trimestre 2018.

## Près de 16,0 M€ d'investissements engagés en 2018

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont porté sur les murs de douze commerces de centre-ville principalement à Paris pour un prix de revient total de 11 422 K€ :

- un magasin situé avenue de la Grande Armée à Paris (17e), loué à l'enseigne « Office Dépôt » dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans, pour un prix de revient de 4 741 K€ ;
- deux boutiques dans le quartier des Grands Boulevards à Paris (2e) pour un prix de revient total de 1 989 K€. Ces biens situés à l'angle du boulevard Bonne Nouvelle et de la rue Thorel sont loués à un glacier et à un opticien ;
- un portefeuille comprenant une agence de services à la personne rue Brézin (14e) et un commerce de distribution alimentaire de proximité (« Rapid'Market ») rue du Faubourg du Temple (10e) pour un prix de revient total de 1 281 K€ ;
- un portefeuille comprenant un salon de coiffure avenue des Ternes (17e) et un primeur boulevard Saint-Michel (5e) pour un prix de revient total de 1 079 K€ ;
- deux restaurants et une agence immobilière à Paris rue du Faubourg Montmartre (9e), rue des Grands Augustins (6e) et rue des Belles Feuilles (16e) pour un prix de revient global de 1 608 K€ ;

- un salon de coiffure rue Ernest Renan à Issy-les-Moulineaux (92), pour un prix de revient de 452 K€ ;
- une boutique grand rue Jean Moulin, au cœur du centre-ville commerçant de Montpellier (34), exploitée par une pâtisserie, pour un prix de revient de 272 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements s'élève à 4,3 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 décembre 2018, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (3e et 14e), à Lyon (3e, 4e et 8e), à Rouen (76) et à Clermont-Ferrand (63) pour un montant d'environ 4,6 M€.

### *Une année active sur les ventes d'actifs non stratégiques*

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 3 765 K€ générant une plus-value distribuable totale de 1 732 K€ dont 235 K€ de réserve distribuable et 1 497 K€ de plus-value comptabilisée en résultat de l'exercice. Ces ventes ont porté sur :

- une surface de périphérie à Villabé (91), vacante depuis 2010, pour un prix net vendeur de 430 K€ (égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ;
- une galerie commerciale de six cellules (dont deux vacantes) à Sainte-Luce-sur-Loire (44) pour un prix net vendeur de 2 350 K€ (+70,3 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ;
- une boutique à Saint-Pol-de-Léon (29), vacante depuis mars 2016, pour un prix net vendeur de 140 K€ (+ 16,7 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017) ;
- une surface de périphérie à la Roche-sur-Yon (85), vacante depuis avril 2016, pour un prix net vendeur de 845 K€ (-4,9 % par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017).

La Société est par ailleurs engagée dans la cession d'une surface de périphérie à Alfortville (59).

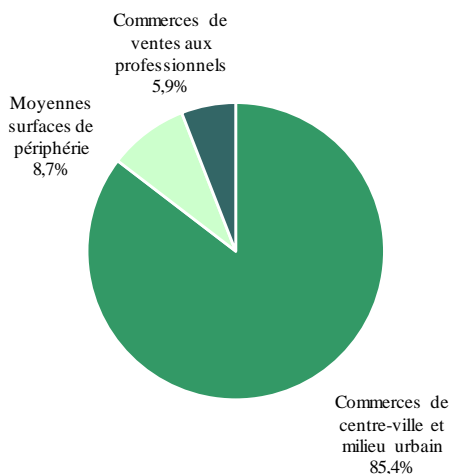
### *Une progression des valeurs d'expertise à périmètre constant de +0,7 % sur un an*

Les valeurs d'expertises s'accroissent de +0,7 % à périmètre constant en 2018, et résultent d'une augmentation à la fois des valeurs des commerces de centre-ville (+0,8 %), qui représentent 86 % du portefeuille, et des magasins de périphérie (+0,3 %). Les progressions sont plus élevées à Paris (+2,4 %) et en région parisienne (+4,0 %), les valeurs d'expertise des actifs en province reculent de -4,9 % en moyenne avec une forte disparité selon les zones.

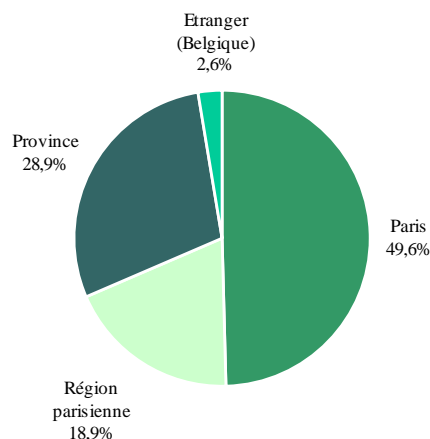
## *Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 50 % dans Paris intra-muros*

Le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 344 murs de commerces, s'élève à 233,0 millions d'euros au 31 décembre 2018. Il est principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :

**Répartition du patrimoine  
immobilier direct par type d'actif**



**Répartition géographique  
du patrimoine immobilier direct**



**Prochaine communication financière :  
Résultats financiers 2018 le 19 février 2019**

**Contacts :**

**SELECTIRENTE**  
**Jean-Marc PETER**  
**Directeur Général SOFIDY**  
Tél. 01 69 87 02 00

[www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)  
Eurolist C d'Euronext Paris  
Code ISIN : FR0004175842  
Mnémonique SELER

### Note méthodologique

#### **Loyers retraités**

Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle sans impact négatif 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, retraitée de l'effet de cette régularisation ponctuelle, est déterminée de la manière suivante :

| <i>En milliers d'euros</i>                                      | <b>2017</b>   | <b>2018</b>   | <b>Variation<br/>2018 vs. 2017</b> |
|---|---------------|---------------|------------------------------------|
| <i>Loyers</i>   | 13 250        | 12 955        | -2,2%                              |
| <i>- Avoir ponctuel comptabilisé sur un actif<br/>au Raincy</i> | -             | +226          | N.S.                               |
| <b>Loyers retraité</b>  | <b>13 250</b> | <b>13 181</b> | <b>-0,5 %</b>                      |

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

#### **Variation 2018/2017**

##### **En milliers d'euros**

|  |               |
|--|---------------|
| Loyers 2017  | 13 250        |
| - Loyers 2017 des acquisitions 2017                                    | -53           |
| + Loyers 2017 annualisé des acquisitions 2017                          | 143           |
| - Loyers 2017 des cessions 2017  | -443          |
| - Loyers 2017 des cessions 2018  | -117          |
| <b>Loyers 2017 hors variations de périmètre</b>                        | <b>12 781</b> |
| Loyers retraités 2018  | 13 181        |
| - Loyers 2018 des acquisitions 2018                                    | -215          |
| - Loyers 2018 des cessions 2018  | -92           |
| <b>Loyers retraités 2018 hors variation de périmètre</b>               | <b>12 873</b> |
| <b>Variation 2018 / 2017 des loyers retraités à périmètre constant</b> | <b>+0,7%</b>  |