

Evry, le 4 février 2021

Résultats annuels 2020

- **Nette progression du patrimoine et des résultats**
- **Réorganisation de SELECTIRENTE afin d'accélérer sa croissance**

*Le Conseil de Surveillance de Selectirente, réuni le 4 février 2021 sous la présidence de Monsieur Pierre Vaquier, a examiné le bilan, le compte de résultat et l'ANR NDV en normes EPRA arrêtés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.*

Face à un contexte économique inédit consécutif à la crise sanitaire lié à la COVID 19, les résultats 2020 de SELECTIRENTE attestent de la résilience de ses activités et démontrent l'efficacité de son positionnement sur le commerce de proximité en centre-ville, grâce aux fondamentaux de son patrimoine.

Résultats en nette progression :

- Cashflow courant en forte progression à 12,8 M€ (contre 10,3 M€ en 2019, +24%)
- Résultat net en hausse à 10,9 M€ (contre 8,8 M€ en 2019, +24%)

Investissements et cessions :

- Acquisitions : 108,5 M€, dont 98,3 M€ en immobilier direct et 10,2 M€ en immobilier indirect
- Arbitrages : 4,5 M€ générant une plus-value de plus de 1,8 M€

Performances opérationnelles solides :

- Loyers en progression nette de +22,7 %
- Taux d'occupation moyen 2020 de 95,1 %
- Taux de recouvrement 2020 de 89 % fin 2020 (contre 96 % fin 2019)

Patrimoine et valorisation :

- Valorisation du patrimoine à 414 M€ fin 2020 (contre 315 M€ fin 2019)
- 62 % des actifs situés dans Paris intra-muros et 12 % en région parisienne
- Bonne résistance des valeurs d'expertise au 31 décembre 2020 (+ 0,2% à périmètre constant depuis le 30 juin 2020 et -1,3 % sur l'année)
- ANR NDV en normes EPRA : 86,58 €/action (contre 85,64 € / action au 30 juin 2020)

Structure financière robuste:

- Ratios d'endettement : LTV nette à 11,2 %, LTV brute à 35,2 %
- Trésorerie disponible de près de 100 M€ à fin 2020
- Maturité moyenne résiduelle de la dette bancaire de 9,3 ans
- Coût moyen de la dette en baisse : 1,82 %

Evénements post clôture et dividendes :

- Poursuite des opportunités d'investissements avec 5,6 M€ d'acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2021 et des engagements de plus de 17,4 M€ à date
- Proposition de dividende de 3,25 €/action soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 4 juin 2021



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Réorganisation juridique de SELECTIRENTE :

- Transformation de la forme juridique de société anonyme en société en commandite par actions approuvée par l'Assemblée générale mixte du 3 février 2021
- Nomination d'une direction managériale propre : Selectirente Gestion, gérante et associé commandité
- Sortie du statut de FIA (Fonds d'Investissement Alternatif)

Mot du Président du Conseil de Surveillance : *« Les résultats de Selectirente, ainsi que la croissance de son patrimoine en 2020, démontrent la résilience de son positionnement en tant que propriétaire et gestionnaire de commerces de proximité en centre-ville. Sa réorganisation lui permettra notamment de poursuivre son développement de manière agile et ainsi de saisir de nouvelles opportunités de croissance, en France comme à l'international. »*

Résumé de l'activité 2020

Au terme d'une année 2020 atypique marquée par les répercussions de la crise sanitaire, SELECTIRENTE a démontré l'efficacité de son positionnement stratégique sur les actifs de commerces de proximité en centre-ville, cette catégorie de commerces résistant globalement bien à la conjoncture grâce à une demande domestique structurellement plus ancrée dans les centres villes des grandes métropoles urbaines.

Fort de sa structure financière et de ses atouts sur le long terme, SELECTIRENTE a, d'une part, poursuivi son développement en investissant 108 M€, se traduisant par près de 30% de croissance de son patrimoine en 2020, et d'autre part, affiché sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier moyen de 95,1% et un taux de recouvrement annuel de 89 % au 31 décembre 2020 (contre 96 % à fin 2019). Ce taux de recouvrement est porté à 92% à la date du présent communiqué.

SELECTIRENTE partage la conviction qu'au sein de la classe d'actif des commerces en général, le segment particulier du commerce de proximité en centre-ville des métropoles les plus dynamiques devrait conserver une bonne résilience dans les prochains mois. En effet, les fondamentaux à plus long terme de SELECTIRENTE restent solides :

- des emplacements de qualité (plus de 60 % des actifs situés dans Paris intra-muros, 12 % en région parisienne et 12 % dans les 6 plus grandes métropoles régionales françaises) ;
- des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché ;
- une forte granularité du patrimoine (457 unités locatives) et une mutualisation élevée du risque locatif ;
- un endettement limité (LTV nette de 11,2 % et LTV brute à 35,2 % à fin 2020) et une trésorerie disponible de 99,3 M€ ;
- une gestion disciplinée et réactive, appliquée par une équipe reconnue et expérimentée.

SELECTIRENTE est ainsi bien positionnée pour faire face aux incertitudes économiques actuelles et surtout prête à saisir les opportunités d'investissement à court ou moyen terme.

De surcroît, la réorganisation de la société constitue une étape majeure dans la poursuite de son développement ambitieux. La société, qui a pris la forme d'une société en commandite par actions à la suite de l'Assemblée Générale des actionnaires qui s'est tenue le 3 février 2021, est désormais dotée d'une direction managériale propre qui lui permettra de déployer sa stratégie de croissance de manière volontaire en France comme à l'international.

CHIFFRES CLES	En millions d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)	
	2020 (non audité)	2019	Variation 2019 / 2020	2020 (non audité)	2019
Revenus locatifs bruts	17,7	14,9	+ 18,9%	4,25 €	8,46 €
Résultat net récurrent	6,2	5,6	+ 10,3%	1,49 €	3,20 €
Résultat net	10,9	8,8	+ 24,3%	2,62 €	4,75 €
Cash flow courant	12,8	10,3	+ 24,1%	3,08 €	5,88 €
	2020 (non audité)	2019			
Valeur du patrimoine immobilier direct	389,6 M€	315,4 M€			
ANR NDV en normes EPRA	86,58 €/action	89,52 €/action			
Dividende	3,25 €/action ⁽²⁾	3,50 €/action			

(1) Nombre d'actions moyen pondéré: 4.168.442 sur l'exercice 2020 et 1.759.100 sur l'exercice 2019

(2) Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 4 juin 2021

Activité opérationnelle 2020

Une année record d'investissements

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

La Société a poursuivi son développement en faisant preuve d'une prudence et d'une sélectivité accrues, qui se matérialisent sur l'ensemble de l'année 2020 par 98,3 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 57 boutiques de pied d'immeuble (53,8 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 9 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (62%), en région parisienne (13 %), à Lyon (20 %), Bordeaux et Toulouse, ainsi qu'un actif emblématique très bien placé Avenue de Suffren à Paris (15^e), entre le siège de l'UNESCO et le Champ-de-Mars, actuellement occupé par la société Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation. Le rendement des investissements réalisés en 2020 ressort à 4,5% en moyenne.

Au titre du quatrième trimestre 2020 seul, les acquisitions se sont poursuivies pour un prix de revient total de 9,1M€ :

- trois commerces à Bordeaux (33), Toulouse (31) et Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient total de 2,1 M€ ;
- un portefeuille de 10 boutiques en plein centre-ville de Lyon (Place des Terreaux) pour un prix de revient de 6,0 M€ ;
- un portefeuille de 2 boutiques à Asnières-sur-Seine (92) pour un prix de revient de 1,0 M€.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Quelques arbitrages stratégiques

Au cours de l'exercice 2020, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages d'actifs non stratégiques pour un volume de 4,5 M€ à travers les opérations suivantes :

- un actif de périphérie situé à Fleury-les-Aubrais (45) pour un prix net vendeur de 3,9 M€, la cession de ce commerce de ventes aux professionnels d'une surface de 4 000 m² ayant généré une plus-value de 1 654 K€ ;
- un commerce vacant situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€, ayant généré une plus-value de 105 K€ ;
- un commerce situé à La Verpillière (38) pour un prix net vendeur de 250 K€, ayant généré une plus-value de 45 K€.

Au 31 décembre 2020, la Société est engagée sur la cession d'une surface d'habitation située à Paris (12^{ème}) (actif non stratégique du portefeuille « Lutèce 2 » acquis en octobre 2019) pour un prix net vendeur de 584 K€.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, SELECTIRENTE a réalisé un aller / retour sur les 617.728 titres Vastned en portefeuille. Cette transaction a été réalisée sur la base d'un cours de 25,125 €, générant une plus-value comptable de 5,3 M€, compte tenu d'un cours moyen d'acquisition de 16,55 €. Elle n'est soumise à aucune fiscalité, aucune obligation déclarative et pourra améliorer la capacité distributive de SELECTIRENTE à compter de 2021. Au 31 décembre 2020, compte tenu d'un cours de clôture du titre Vastned de 23,15 € par action, la Société a constitué une provision pour dépréciation à hauteur de 1,2 M€.

Activité locative : un taux d'occupation moyen élevé

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE ressort à 17,7 M€ en 2020, en hausse de +18,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls baissent de -1,4 %, conséquence de la baisse du taux d'occupation (1,6 pts par rapport à l'exercice précédent) et des franchises de loyers accordées aux locataires commerçants les plus fragiles contraints à une fermeture administrative provisoire liée à la crise sanitaire de la COVID-19.

<i>En milliers d'euros</i>	1S20 <i>(6 mois)</i>	3T20 <i>(3 mois)</i>	4T20 <i>(3 mois)</i>	2S20 <i>(6 mois)</i>	2020 <i>(12 mois)</i>	Variation 31/12/2020 / 31/12/2019
Loyers	8 090	4 518	4 833	9 351	17 441	+ 22,7%
Autres revenus	144	52	57	109	254	- 62,0%
Chiffre d'affaires	8 234	4 570	4 890	9 461	17 695	+ 18,9%

Au cours de l'année 2020, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspecialisation de baux) ont concerné vingt-deux locaux commerciaux, se traduisant par une augmentation de +40 K€ (+5,1 %) des loyers annuels des commerces concernés ; trois actifs acquis vacants (en 2019 et 2020) ont été loués en cours d'année 2020 pour un montant de loyer annuel total de 294 K€. En outre, la Société a perçu 35 K€ d'indemnités de déspecialisation à l'occasion de la cession d'un bail avec changement d'activité des locataires.

A titre d'exemple, la boutique située Rue du Faubourg du Temple à Paris (10^e), acquise en février 2020 a été relouée à un cabinet médical pour un loyer annuel en hausse de +10%, faisant ressortir un nouveau rendement immédiat de 4,6 % (contre 4,2 % à l'acquisition). Le bail du commerce situé Rue Poncelet à Paris (17^e), a été renouvelé à l'occasion de la cession avec déspecialisation de son fonds de commerce, pour un loyer annuel en progression de +18 %, accompagné d'une indemnité de déspecialisation de 35 K€.

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit à 95,1 % en moyenne sur l'exercice 2020, contre 96,7 % en moyenne sur l'exercice 2019. Cette légère baisse s'explique principalement par la libération d'un commerce rue de la Liberté à Dijon (environ -0,9 point de taux d'occupation financier), actuellement en cours de relocation.

Résultats financiers 2020

Résultat net et cashflow courant en progression, respectivement de +24,3 % et +24,1 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action ⁽¹⁾ (base totalement diluée)		
	2019	2020	Var	2019	2020	Var
		(non audité)			(non audité)	
Revenus locatifs bruts	14 879	17 695	+ 18,9%	8,46	4,25	- 49,8%
- Charges immobilières	-845	-881	+ 4,2%	-0,48	-0,21	- 56,0%
- Charges d'exploitation	-2 019	-2 702	+ 33,8%	-1,15	-0,65	- 43,5%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 892	-6 832	+ 39,7%	-2,78	-1,64	- 41,1%
+ Produits financiers	889	1 453	+ 63,4%	0,51	0,35	- 31,1%
- Charges financières	-2 354	-2 491	+ 5,8%	-1,34	-0,60	- 55,3%
- Impôt sur résultat courant	-43	37	- 186,8%	-0,02	0,01	- 143,6%
- Impôt étrangers	0	-83	N/A	0,00	-0,02	N/A
Résultat net récurrent	5 616	6 197	+ 10,3%	3,20	1,49	- 53,5%
Produits/charges d'exploitation et financiers non récurrents	509	-407	- 180,1%	0,04	-0,10	- 329,4%
Plus-values sur cessions d'actifs immobiliers	3 130	1 833	- 41,4%	1,78	0,44	- 75,3%
Plus-values sur cessions d'actifs financiers	0	5 290	N/A	0,00	1,27	N/A
Dépréciations d'actifs et autres	-480	-2 005	+ 317,4%	-0,27	-0,48	+ 76,1%
Résultat net	8 775	10 908	+ 24,3%	4,75	2,62	- 44,9%
Cashflow courant	10 333	12 827	+ 24,1%	5,88	3,08	- 47,6%

(1) nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice augmenté des actions sous-jacentes aux OCEANE et hors autodétention soit 1.759.100 actions sur l'exercice 2019 et 4.168.442 actions sur l'exercice 2020

N/A : non applicable

SELECTIRENTE affiche un résultat net récurrent de 6,2 M€ en 2020, en hausse de +10,3 % sur un an. Cette évolution s'explique essentiellement, d'une part par la hausse des revenus locatifs liée aux investissements réalisés fin 2019 et en 2020 et, d'autre part à la baisse, par les provisions sur impayés, franchises et abandons de loyers au titre de la crise sanitaire.

En effet, les périodes de confinement subies par les locataires en 2020 ont dégradé le taux de recouvrement. Ce dernier affiche malgré tout une très bonne résilience en s'établissant à 89 % à fin décembre 2020 (contre 96 % à fin 2019). Ce taux de recouvrement est porté à 92% à la date du présent communiqué. En 2020, les franchises et abandons de loyers s'élèvent à 0,3 M€ (1,3 % des loyers facturés), dont 0,2 M€ d'abandons au titre du mois de novembre permettant à la Société de bénéficier d'un crédit d'impôts de 0,1 M€. Les impayés résiduels au titre de 2020, qui s'élèvent à 2,4 M€ (9,5% de la facturation), font l'objet d'accords de report pour 0,1 M€ (0,6% de la facturation) et de provisions pour 1,3 M€, compte tenu des discussions qui se poursuivent avec les locataires concernés.

A l'inverse, les cessions d'actifs immobiliers ont généré une plus-value globale de 1,8 M€ en 2020 et l'aller / retour au quatrième trimestre 2020 sur les titres de participations de la foncière hollandaise Vastned Retail NV une plus-value de 5,3 M€. Des provisions pour dépréciation d'actifs ont été constatées pour 2 M€.

Le résultat net et le cash-flow courant affichent des progressions en ligne avec la bonne performance opérationnelle du portefeuille, soit des hausses respectives de +24,3 % et +24,1 % sur un an.

Compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions dilué (pondéré) et hors autocontrôle est passé de 1 759 100 à 4 168 442 entre fin décembre 2019 et fin décembre 2020, soit une augmentation de +137 %. En conséquence de cette dilution, le résultat net récurrent par action et le cashflow courant par action s'établissent respectivement à 1,49 €/action et 3,08 €/action, soit une baisse mécanique de -53 % et -48 % par rapport à l'exercice 2019.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Valorisation du patrimoine et ANR

Bonne résistance des valorisations immobilières en 2020

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit au 31 décembre 2020 à 413,8 M€⁽¹⁾ hors droits, contre 315,4 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de +31,2 %.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de la qualité de leurs emplacements, la Société a enregistré une bonne résistance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré le contexte sanitaire. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent un repli global limité à -1,3 % à périmètre constant sur l'année et +0,2 % à périmètre constant depuis le 30 juin 2020. Les actifs acquis en cours d'année et expertisés au 31 décembre 2020 affichent une progression de +3% par rapport à leur prix d'acquisition.

En détail sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 81 % du portefeuille global, baissent légèrement à périmètre constant (-1,1 %), le repli étant plus marqué pour les magasins de périphérie (-4,6 %). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise résistent particulièrement à Paris (+0,2 %) et en région parisienne (-0,6 %), représentant près de 73 % du patrimoine global, alors que la baisse est plus prononcée en régions et en Belgique (-4,4 %). A fin décembre 2020, les taux de rendement découlant de ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,8 % et 6,0 %, et 5,5 % en région parisienne) et à 7,9 % pour les commerces de périphérie (qui représentent 5,9 % de la valeur globale du patrimoine) ; le taux de rendement moyen sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 4,8 %, globalement stable par rapport à fin 2019.

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 86,58 € au 31 décembre 2020 contre 89,52 € à fin 2019, soit une baisse de -3,3% sur l'année et une hausse de + 1,1 % sur le second semestre 2020 ; la baisse annuelle résulte principalement des frais d'acquisition des investissements 2020 et de la légère baisse des valeurs d'expertises.

<i>En euros par action</i> ⁽¹⁾	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2020	Variation 31/12/2020 - 31/12/2019	Variation 31/12/2020 - 30/06/2020
ANR par action de continuation (droits inclus)	95,67	92,31	94,18	- 1,5%	+ 2,0%
ANR triple net en normes EPRA ⁽²⁾	89,52	85,64	86,58	- 3,3%	+ 1,1%
ANR net disposal value en normes EPRA	89,52	85,64	86,58	- 3,3%	+ 1,1%

(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013

(2) A partir du 01/01/2020, la méthodologie EPRA a changé et l'ANR triple net a été remplacé par l'ANR Net Disposal Value. Afin de conserver constance et comparaison avec les données historiques, l'ANR triple net en normes EPRA sera toujours publié au cours de l'année 2020

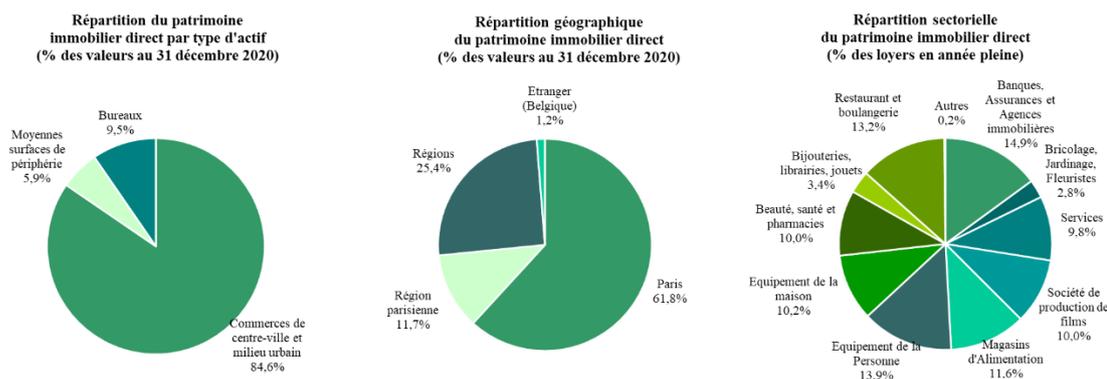
⁽¹⁾ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2020 (413,8 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 389,6 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,7 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 14,3 M€.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Un patrimoine immobilier détenu en direct constitué à 85 % de commerces de centre-ville et situé à 62 % dans Paris intra-muros

La valeur du patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE, constitué de 455 murs de commerces, de surfaces de bureaux de plain-pied à Paris et d'un ensemble immobilier mixte (commerce et bureaux) à Bordeaux (33), ressort à 390 M€ (hors droits) à fin décembre 2020, principalement constitué de commerces de centre-ville à Paris et en région parisienne, et se décompose de la manière suivante :



Endettement et structure financière

Au 31 décembre 2020, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 145,6 M€ et se caractérise par :

- 131 lignes d'emprunts hypothécaires sans covenants financiers ;
- un ratio LTV nette de 11,2 % en 2020 et un ratio LTV brute de 35,2 %, contre 42,5 % au 31 décembre 2019 ;
- un coût moyen de la dette sur l'année en baisse à 1,82 % (2,14 % en 2019) ;
- une maturité résiduelle moyenne de près de 9 ans et une durée du plus de 6 ans ;
- une part de dettes à taux fixe de 92 % et à taux variable de 8 %.

La société dispose au 31 décembre 2020 d'une trésorerie disponible de 99 M€.

Résultats de l'Assemblée Générale mixte ayant statué sur la transformation en SCA et état d'avancement de l'OPR

Transformation en société en commandite par actions

Le Conseil de Surveillance a adopté en séance du 9 décembre 2020 un projet d'évolution de la forme juridique de la société, en vue de passer du statut de société anonyme en société en commandite par actions. Ce projet de transformation a fait l'objet le même jour d'un communiqué de presse intitulé « *Selectirente se réorganise pour accélérer son développement* », disponible sur le site internet de la société (www.selectirente.com).

Cette transformation, qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, a pour principaux objectifs :

- d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») ;
- de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ;
- de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Ce projet d'évolution de la forme juridique de la société a été soumis à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021, au cours de laquelle toutes les résolutions ont été adoptées.

Ainsi, les actionnaires ont procédé à l'approbation des statuts de la Société dans sa forme nouvelle et ont décidé de la mise en place de la nouvelle gouvernance de la Société. En particulier, ils ont pris acte de la nomination du gérant commandité SELECTIRENTE Gestion SAS, société dont Sofidy est l'associé unique, et ont approuvé la nomination des membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA dont la composition est restée inchangée à l'occasion de la transformation. Ils ont également approuvé les politiques de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance. Par ailleurs, la nomination d'un co-Commissaire aux comptes a été adoptée, ainsi que le renouvellement des autorisations et délégations financières à la Gérance.

Offre publique de retrait

En raison du changement de forme juridique de SELECTIRENTE en société en commandite par actions, et en application des dispositions légales et réglementaires, Sofidy, contrôlant à ce jour la Société de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion (détenant ensemble 52,1% du capital et des droits de vote de la Société, les « **Concertistes** »), a déposé le 18 décembre 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») un projet d'offre publique de retrait visant l'intégralité des actions de la Société au prix de 87,30 euros par action (dividende attaché) (l'« **OPR** »).

Les Concertistes ont fait part de leur soutien à ce projet de transformation et se sont engagés à ne pas apporter leurs actions à l'OPR. De même, des engagements de non-présentation à l'OPR ont été conclus avec certains actionnaires significatifs tiers, n'agissant pas de concert avec les Concertistes. L'ensemble des engagements de ces tiers et des Concertistes porte sur un total de 79,79% du capital et des droits de vote.

L'OPR porte ainsi sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que celles déjà détenues par Sofidy, celles auto-détenues par SELECTIRENTE et celles qui font l'objet d'engagements de non-apport souscrits par des actionnaires institutionnels (les Concertistes, Primonial Capimmo, Sogecap, SC Tangram, Pleiade, concert Labouret). L'OPR porte donc sur 7,5% du capital et des droits de vote, l'objectif recherché étant de s'assurer que les Concertistes et Sofidy ne franchissent pas le seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote afin de maintenir l'éligibilité de la Société au régime SIIC.

Sofidy n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'OPR ni de demander à Euronext la radiation des actions Selectirente d'Euronext Paris. Au contraire, son intention est de maintenir le flottant de Selectirente à plus de 40% afin de bénéficier du régime SIIC.

Le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni le 14 janvier 2021 et a rendu à l'unanimité un avis motivé favorable sur l'intérêt et les conséquences du projet d'OPR pour la Société et ses actionnaires ; il a également examiné les travaux de valorisation de l'expert indépendant, le cabinet Ledouble, ayant confirmé que le prix d'offre de 87,30 euros était équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires souhaitant apporter leurs actions à l'OPR. Cependant, l'OPR étant déclenchée uniquement par la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions, le Conseil de Surveillance a recommandé aux actionnaires de ne pas apporter leurs actions à l'OPR. La Société a déposé les 15 janvier 2021 auprès de l'AMF son projet de note en réponse à l'OPR initiée par Sofidy.

Cette OPR a été déclarée conforme par l'AMF dans sa séance du 2 février 2021. Une nouvelle information sera publiée par l'AMF pour faire connaître le calendrier de l'OPR après que les informations mentionnées à l'article 231-28 du règlement général, auront été diffusées.

La note d'information de Sofidy et la note en réponse de SELECTIRENTE, telles que visées par l'AMF le 2 février 2021, respectivement sous le visa n° 21-025 et le visa n° 21-026, sont disponibles sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org), et sur le site internet de Sofidy (www.sofidy.com) ou sur le site internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Ces documents peuvent être obtenus sans frais auprès de Sofidy (303, square des



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Champs Elysées, 92016 Evry-Courcouronnes, France) ou de SELECTIRENTE (303, square des Champs Elysées, 92016 Evry-Courcouronnes, France), selon qu'ils se rapportent à Sofidy ou SELECTIRENTE.

Légère baisse du dividende par action

Dans le contexte lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et une exposition forte aux locataires commerçants, pour certains contraints à une fermeture administrative provisoire pendant la période de confinement, SELECTIRENTE a pu démontrer sa résilience avec un taux de recouvrement des loyers de plus de 89 % en 2020, contre 96% en 2019. C'est dans ce contexte que le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2020 de 3,25 € par action, baisse en ligne avec celle du taux de recouvrement.

Perspectives 2021

Les perspectives pour l'année 2021 restent incertaines au regard des conséquences de l'épidémie du Covid-19 et notamment du rythme et de l'ampleur de la reprise économique. La Société reste néanmoins confiante dans la résilience de son patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne évolution des valorisations, et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes afin de traverser cette période : emplacements, qualité des actifs et mutualisation du risque locatif.

Compte tenu de sa structure financière, SELECTIRENTE dispose d'une forte capacité à saisir les opportunités d'acquisition à court et moyen terme.

Ainsi, à la date de la publication du communiqué, plusieurs opérations pour un montant total de 23,0 M€ ont été réalisées et/ou engagées depuis le début de l'exercice 2021 en vue d'acquérir plusieurs portefeuilles de commerces majoritairement parisiens.

Calendrier financier 2021

- 05/05/2021 (après bourse) : Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre
- 04/06/2021 : Assemblée Générale Annuelle

■ 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 1^{er} janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE est géré par SELECTIRENTE GESTION, nouveau gérant et commandité depuis le 3 février 2021, qui elle-même s'appuie sur le savoir-faire et les compétences du prestataire de services SOFIDY (société faisant partie des activités immobilières du groupe Tikehau Capital) en matière d'asset management, de property management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.

Dotée d'un portefeuille immobilier de plus de 400 M€ situé à plus de 60% dans Paris intra-muros, 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

États financiers au 31 décembre 2020

A la date du présent communiqué, les procédures d'audit sur ces comptes sont en cours de finalisation.

Bilan - Actif

<i>Actif (en euros)</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Immobilisations Incorporelles	715 520	990 230
Immobilisations Corporelles	328 277 103	234 468 822
<i>Terrains</i>	<i>144 654 117</i>	<i>89 250 977</i>
<i>Constructions</i>	<i>182 258 228</i>	<i>144 276 693</i>
<i>Immobilisations en cours</i>	<i>1 364 758</i>	<i>941 152</i>
Immobilisations Financières	24 009 968	9 486 147
Titres de Participations	14 317 250	-
TIAP*	8 861 294	8 893 526
Autres immobilisations financières	831 424	592 621
ACTIF IMMOBILISE	353 002 590	244 945 199
Clients, autres créances et autres actifs circulants	3 828 827	3 058 625
Trésorerie	99 310 526	198 142 733
ACTIF CIRCULANT	103 139 353	201 201 358
Prime de remboursement des Obligations	-	218
TOTAL GENERAL	456 141 943	446 146 775

* Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Bilan - Passif

<i>Passif (€)</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réévaluation et réserves	20 425 962	22 130 164
Report à nouveau	15 327	4 126 417
Résultat de l'exercice	10 907 724	8 774 664
CAPITAUX PROPRES	300 735 957	304 418 190
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	500 451	510 737
Emprunts auprès des établissements de crédit	145 810 280	137 906 246
Dettes d'exploitation et divers	9 095 255	3 311 603
DETTES	154 905 535	141 217 849
TOTAL GENERAL	456 141 943	446 146 775



Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

États financiers au 31 décembre 2020

A la date du présent communiqué, les procédures d'audit sur ces comptes sont en cours de finalisation.

Compte de résultat

<i>En Euros</i>	2020	2019
Revenus locatifs bruts	17 441 368	14 210 909
Autres revenus	253 720	667 853
Chiffre d'affaires net	17 695 088	14 878 763
Charges immobilières refacturables	2 184 212	1 625 781
Reprises sur amortissements et provisions et autres produits	735 730	503 883
Total des produits d'exploitation	20 615 029	17 008 426
Charges et taxes immobilières refacturables	2 184 212	1 625 781
Charges immobilières non refacturables	414 293	355 546
Impôts et taxes non refacturables	466 259	489 550
Autres charges externes	2 772 111	1 938 232
Dotations aux amortissements et provisions	7 554 962	5 256 281
Autres charges d'exploitation	350 107	220 049
Total des charges d'exploitation	13 741 942	9 885 437
RESULTAT D'EXPLOITATION	6 873 087	7 122 989
Produits financiers	16 973 050	1 398 305
Charges financières	13 925 445	2 353 757
RESULTAT FINANCIER	3 047 605	-955 452
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	9 920 692	6 167 537
Produits exceptionnels	4 932 594	7 359 558
Charges exceptionnelles	3 899 868	4 709 741
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 032 727	2 649 816
Impôts	-45 695	-42 689
RESULTAT NET	10 907 724	8 774 664

Note Méthodologique

Loan-to-value

- Le ratio loan-to-value brut correspond à la dette bancaire (145 608 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020),
- Le ratio loan-to-value net correspond à la dette bancaire nette de trésorerie (46 298 K€ au 31 décembre 2020) rapportée à la valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société (413 823 K€ au 31 décembre 2020).

Valeur réévaluée du patrimoine

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 29 novembre 2020,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
 - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2020,
 - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2020,
 - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
 - des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2020.

Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent correspond au résultat courant avant impôt retraité des plus-values sur cessions et dépréciation d'actifs financiers, des produits et charges relevant d'événements et d'opérations non récurrents et des impôts.

(en K€)	2019	2 020
Résultat courant avant impôt	6 168	9 921
Plus-values sur cessions d'actif financier	0	-5 290
Dépréciations d'actif financier	0	1 205
Charges opérationnelles non récurrentes *	-509	407
Impôts	-43	-46
Résultat net récurrent	5 616	6 197

* en 2019: produit lié à la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice
en 2020: coût lié au projet de transformation de la Société

Cash-Flow courant

Le Cash-Flow courant correspond au résultat de l'exercice (10 908 K€ au 31 décembre 2020) retraité des dotations nettes aux amortissements et provisions de l'exercice (9 043 K€ au 31 décembre 2020) et des plus ou moins-values de cessions nettes d'impôts (7 123 K€ au 31 décembre 2020).

Loyers à périmètre constant

La variation des loyers à périmètre constant (en K€) est déterminée de la manière suivante :

Loyers 2019	14 211
- Loyers 2019 neutralisation des acquisitions 2019	-620
+ Loyers 2019 annualisation des acquisitions 2019	2 744
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2019	-342
- Loyers 2019 neutralisation des Cessions 2020	-376
Loyers 2019 retraités	15 617
Loyers 2020	17 441
- Loyers 2020 neutralisation des Cessions 2020	-262
- Loyers 2020 neutralisation des Acquisitions 2020	-1 775
Loyers 2020 retraités	15 405
Variation en %	-1,4%