



SELECTIRENTE

Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

**BROCHURE
DE CONVOCATION**

2021

Assemblée Générale Ordinaire

Vendredi 4 juin 2021 à 14H

Se tenant au siège social de
Selectirente SCA

SELECTIRENTE SCA 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

SELECTIRENTE Gestion – Gérant et associé commandité

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra **le 4 juin 2021, à 14 heures au siège social**, 303, square des Champs Elysées – 91026 Evry-Courcouronnes, en vue de délibérer sur l'ordre du jour et les projets de résolutions exposés ci-après.

La Société informe ses actionnaires du fait que, dans le contexte évolutif de l'épidémie de Covid-19 et de lutte contre sa propagation, la Société pourrait être conduite à modifier les modalités de participation à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 4 Juin à 14 heures.

En particulier, en application de l'article 4 de l'Ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 tel que modifié par l'Ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020, et le décret N°2021-255 du 9 mars 2021, l'Assemblée Générale Ordinaire pourrait être tenue à huis clos (hors la présence physique des actionnaires), en cas de mesure administrative limitant ou interdisant les déplacements ou les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires à la date de réunion de l'Assemblée.

Par conséquent, la Société invite dès maintenant les actionnaires à consulter régulièrement la rubrique dédiée à l'Assemblée Générale sur le site de la Société : <https://www.selectirente.com/investisseurs/assemblees-generales/>.

En outre, eu égard à la circulation du virus Covid-19 et aux préconisations du gouvernement, la Société invite à la plus grande prudence dans ce contexte. Il est notamment **recommandé aux actionnaires de participer à l'Assemblée Générale Ordinaire en votant par correspondance ou en donnant procuration au Président.**

Les conditions et modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont définies à la fin du présent avis.

Dans le cadre de la relation entre la Société et ses actionnaires, la Société les invite fortement à privilégier la transmission de toutes leurs demandes et documents par voie électronique à l'adresse suivante : selectirente@selectirente.com.

BIENVENUE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

2021

VENDREDI 4 JUIN 2021 À 14H
SE TENANT AU SIÈGE SOCIAL DE SELECTIRENTE SCA

Sommaire

1) ORDRE DU JOUR	4
2) PROJETS DE RÉOLUTIONS	5
3) EXPOSÉ SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020	8
4) PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE	13
5) FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS	15

ORDRE DU JOUR

1. Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, transfert de réserves et distribution ;
3. Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
4. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
5. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
6. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
7. Approbation des informations mentionnées au I de l'article L 22-10-9 du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
8. Correction de la Vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 3 février 2021;
9. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Gérance, ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée générale approuve le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 faisant ressortir un bénéfice net comptable de 10 907 723,92 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Directoire et à la société Sofidy de leur gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, transfert de réserves et distribution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance ainsi que du rapport du Conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1) constate que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 10 907 723,92 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- 2) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 333 024,79 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
- 3) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de surveillance, de fixer le montant du dividende à 3,25 € par action ;
- 4) prend acte qu'en application de l'article 14.1 des statuts, il est attribué à l'associé commandité, à titre de préciput, une somme égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;
- 5) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de surveillance, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2020</i>	10 907 723,92 €
Report à nouveau antérieur	+ 15 326,50 €
Dotations à la réserve légale	- 545 386,20 €
Bénéfice distribuable	10 377 664,22 €
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,25 euros par action ⁽¹⁾	- 13 562 048,50 €
Préciput de l'associé commandité ⁽¹⁾	- 1 356 204,85 €
Représentant un montant maximum ⁽¹⁾ de	- 14 918 253,35 €
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 10 377 664,22 €
Prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 4 540 589,13 €
Solde du report à nouveau	0,00 €

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2020 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

<i>Exercice</i>	Dividende par action (€)
2017	3,20
2018	3,45
2019	3,50

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, il est rappelé que ces dividendes versés étaient éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de Surveillance, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise à la rubrique «6. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance» du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jérôme Grumler en raison de son mandat de Membre et Président du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

SIXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Michael Ricciarelli en raison de son mandat de Membre du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

SEPTIÈME RÉOLUTION

(Approbation des informations mentionnées au I de l'article L 22-10-9 du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui y sont présentées, telles qu'elles figurent au paragraphe 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

HUITIÈME RÉOLUTION

(Correction de la Vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 3 février 2021)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions, décide de nommer le cabinet KPMG, représenté par Monsieur Régis Chemouny, en qualité de co-Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 ans à compter de sa nomination soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

NEUVIÈME RÉOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

EXPOSÉ SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2020

Les actionnaires de SELECTIRENTE sont invités à se reporter au Document d'Enregistrement Universel 2020 de la Société pour obtenir plus d'informations sur les résultats et l'activité de la Société en 2020 et sur le début de l'exercice 2021. Ce Document d'Enregistrement Universel, qui comprend notamment le rapport financier annuel, a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 avril 2021 sous le numéro D.21-0336 et est disponible sur le site internet de la Société : www.selectirente.com.

1. Nette progression du patrimoine et performances opérationnelles solides

Année record d'investissements : 108,5 M€ en 2020

Poursuivant son développement, et en réponse à différentes opportunités de croissance, SELECTIRENTE a engagé un important programme d'investissements au cours de l'année 2020.

SELECTIRENTE a ainsi réalisé des acquisitions en étant guidée par une prudence et 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 en pieds d'immeuble (53,8 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 9 portefeuilles) bien situées, principalement à Paris (62%), en région parisienne (13 %), à Lyon (20 %), Bordeaux et Toulouse, ainsi qu'un actif situé Avenue de Suffren à Paris (15^e).

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant certains actifs vacants, s'élève à 4,5 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 mars 2021, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des nouvelles acquisitions de commerces de centre-ville notamment à Paris pour un montant d'environ 34,7 M€ (voir section 5.1.4 "Principaux investissements conclus et en cours de négociation depuis le 1^{er} janvier 2021" du Document d'Enregistrement Unique 2020).

Au cours de l'année 2020, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 617 728 actions (soit 3,24 % du capital) de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), pour un montant total de 10,2 M€, soit un cours moyen de 16,55 € par action.

Quelques arbitrages stratégiques

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

- un magasin 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 a généré une plus-value de 1 654 K€ ;
- une boutique de centre-ville vacante situé à Marseille (13) pour un prix net vendeur de 240 K€, générant une plus-value de 105 K€ ;
- un commerce de centre-ville situé à La Verpillière (38), d'une surface de 345 m², pour un prix net vendeur de 250 K€, générant une plus-value de 45 K€.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2020, SELECTIRENTE a également réalisé un aller / retour sur les 617.728 titres Vastned Retail N.V. 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€, au regard d'un cours moyen d'acquisition de 16,55 €. Elle n'est soumise à aucune fiscalité, ni à 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 Retail N.V. de 23,15 € par action, la Société a constitué une provision pour dépréciation à hauteur de 1,2 M€.

Endettement et structure financière

Au cours de l'exercice 2020, une seule acquisition a été financée partiellement par un emprunt bancaire hypothécaire pour un montant total de 23 M€ contracté sur une durée de 12 ans à taux fixe de 1,28 % avec une tranche amortissable de 60 % et une tranche remboursable in fine de 40 %.

A fin décembre 2020, la dette bancaire hypothécaire de SELECTIRENTE s'élève à 145,6 M€ et se caractérise par :

- un ratio loan-to-value nette de 11,2 % et un loan-to-value brute (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 35,2 % contre 42,5 % au 31 décembre 2019,
- un coût moyen de la dette en baisse à 1,82 % en moyenne (2,14 % en 2019), et un taux d'intérêt instantané à 1,73 % au 31 décembre 2020,
- une durée de vie résiduelle longue (plus de 9 ans),
- une part de dettes à taux fixe de 92 % et à taux variable de 8 %.

Au 31 décembre 2020, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 99,3 M€.

Gestion locative

Le taux d'occupation financier reste élevé et s'établit en moyenne sur l'exercice 2020 à 95,1 % (contre 96,7 % en 2019). Cette baisse s'explique principalement par la libération d'un commerce à Dijon (environ -0,9 point de taux d'occupation financier), entièrement reloué à la date de publication du Document d'Enregistrement Universel 2020. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Au cours de l'exercice 2020, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de huit baux avec une augmentation des loyers annuels des commerces concernés à 233 K€ (217 K€ précédemment). Cette croissance s'explique principalement par la signature de renouvellements de baux de commerces situés à Boulogne-sur-Mer (62), Paris (16^e) et à Neuilly sur Seine (92) ;
- la relocation de 12 commerces vacants avec une hausse de +3,9 % des loyers annuels des commerces concernés à 514 K€ (495 K€ précédemment) ;
- la déspecialisation de 2 baux avec une hausse des loyers concernés de +5,6 % à 94 K€ ;
- et
- l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation à hauteur de 35 K€ suite à la cession du bail avec changement d'activité du locataire de l'actif situé rue Poncelet à Paris (17^e).

Plus spécifiquement, les actions menées sur le portefeuille « Lutèce 2 » (voir Document d'Enregistrement Universel 2019) suite à son acquisition en octobre 2019 se détaillent comme suit :

- deux commerces acquis vacants ont été loués en début d'année 2020 : le premier situé rue Saint Louis en l'Ile à Paris (4^e) à un restaurant pour un loyer annuel de 34 K€, et le deuxième situé rue du Jour à Paris (1^{er}) à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€ ;
- une boutique située rue Poncelet à Paris (17^e) a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement d'activité du locataire (activité de vente de négoce de vins contre une agence immobilière précédemment) ; à cette occasion, le loyer annuel a été porté à 31 K€ (contre 26 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspecialisation de 35 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

A noter également que suite à l'acquisition en septembre 2020 des surfaces de bureaux situées avenue de Suffren à Paris (15^e), les surfaces acquises vacantes (soit 467 m²) ont été louées pour un loyer annuel de 210 K€ (contre 164 K€ pour le loyer précédent). Ainsi, cet actif (surface globale de plus de 4 200 m²) est désormais entièrement loué à la société Illumination Mac Guff, filiale française de NBC Universal, pour un loyer annuel de 1 980 K€.

En résumé, les actions menées en matière de gestion locative se résument de la manière suivante :

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	8	1 565	216 726 €	233 069 €
Relocations	12	1 449	494 750 €	513 910 €
Cessions de baux avec déspecialisation	2	135	89 016 €	94 000 €
TOTAL	22	3 148	800 491 €	840 979 €
Locations				294 150 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				35 000 €

2. Situation financière de la société au cours de l'exercice

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 (non audité)	Var	2019	2020 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	14 879	17 695	+ 18,9%	8,46	4,25
- 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 des revenus locatifs bruts en croissance de +18,9 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers 2020 augmentent de +22,7 % 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 à certains locataires commerçants parmi les plus impactés et contraints à une fermeture administrative provisoire liée à la crise sanitaire de la COVID-19.

Son résultat net récurrent ressort à 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 a été porté à 94% en date du 15 mars 2021. 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.

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

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 % au 31 décembre 2020, contre 96% à fin 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 de la 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.

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€.

Ainsi, à la date du 31 mars 2021, plusieurs opérations pour un montant total de l'ordre de 35 M€ ont été réalisées et/ou engagées en vue d'acquérir des actifs à l'unité ou portefeuilles de commerces de proximité majoritairement parisiens.

3. Evolution de la forme juridique de Selectirente 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.

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.

4. 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 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), a déposé le 18 décembre 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique de retrait (OPR) visant l'intégralité des actions de la Société au prix de 87,30 euros par action (dividende attaché).

Cette OPR s'est inscrite dans le cadre de la réorganisation de SELECTIRENTE annoncée le 9 décembre 2020, suite au Conseil de Surveillance de la Société qui s'est déroulé le jour même et suite à la validation de ce projet par l'Assemblée Générale du 3 février 2021.

Cette Offre Publique de Retrait est restée ouverte du 8 février 2021 au 19 février 2021 inclus et a permis aux actionnaires de SELECTIRENTE d'apporter leurs actions à Sofidy au prix unitaire de 87,30 euros par action.

Le 22 février 2021, l'AMF a publié le résultat de cette opération et Sofidy a annoncé que 110 163 actions, représentant 2,64% du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE, ont été apportées à l'OPR.

Sofidy détenait à cette date 636 661 actions SELECTIRENTE, soit 15,26 % du capital et droits de vote de SELECTIRENTE, et le concert² détenait donc 2 282 256 actions (soit 54,69 % du capital et droits de vote de la Société).

² Le concert étant formé de Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion

PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE

Formalités préalables pour participer à l'assemblée :

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à cette assemblée, soit en y assistant personnellement, soit en s'y faisant représenter par son conjoint, par son partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, par un autre actionnaire, ou par toute personne physique ou morale de son choix, soit en votant par correspondance.

Conformément à l'article R. 225-85 du Code de Commerce, seront admis à participer à l'assemblée les actionnaires qui justifieront de leur qualité par inscription en compte des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte au deuxième jour ouvré de Bourse précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris (le 2 juin 2021) soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par leurs intermédiaires habilités.

Pour les actionnaires au nominatif, cet enregistrement comptable à J-2 ouvrés de Bourse dans les comptes de titres nominatifs est suffisant pour leur permettre de participer à l'assemblée. Les actionnaires nominatifs reçoivent par courrier postal les documents légaux, accompagnés du Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration.

Pour les actionnaires au porteur, ce sont les intermédiaires habilités qui tiennent les comptes de titres au porteur qui justifient directement de la qualité d'actionnaire de leurs clients auprès du centralisateur de l'assemblée (Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3) par la production d'une attestation de participation qu'ils annexent au Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Les actionnaires au porteur peuvent obtenir les documents légaux, accompagnés du Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission auprès de leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres. Pour être prise en compte, toute demande de Formulaire Unique devra être reçue par leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres 6 jours au moins avant la date de l'Assemblée (**le 29 mai 2021**).

1. Mode de participation à l'Assemblée :

1. Les Actionnaires désirant participer physiquement à l'Assemblée demanderont une carte d'admission au moyen du Formulaire Unique susvisé. Le jour de l'Assemblée, ils devront justifier de leur identité. Cette option n'est pas recommandée dans le contexte de l'épidémie de Covid-19.

En tout état de cause, il est rappelé que l'accueil des actionnaires sera subordonné au respect des gestes barrières, et notamment au port du masque pendant toute la durée de l'assemblée.

2. Les Actionnaires n'assistant pas personnellement à l'Assemblée pourront choisir entre l'une des trois formules suivantes, en utilisant le Formulaire Unique susvisé :

- voter par correspondance ;
- donner pouvoir au président de l'Assemblée ;
- donner pouvoir à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, notamment celles prévues au I de l'article L. 225-106 et à l'article L. 22-10-39 (art. L.225-106 avant le 1er janvier 2021) du Code de commerce.

Il est rappelé que, eu égard au contexte actuel de crise sanitaire, il n'est pas exclu que l'Assemblée Générale Ordinaire se tienne à huis clos (hors la présence physique des actionnaires).

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les Formulaires Uniques dûment remplis et signés (accompagnés pour les actionnaires au porteur de l'attestation de participation susvisée) parviennent au siège social de la Société (303, square des Champs Elysées-91026 Evry-Courcouronnes Cedex) ou à la Société Générale - Service des Assemblées - SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS30812 - 44308 Nantes Cedex 03, trois jours avant la réunion de l'Assemblée, soit le **1^{er} juin 2021** au plus tard.

Tout mandataire d'un Actionnaire devra justifier de son identité le jour de l'Assemblée.

Il est rappelé que, conformément aux textes en vigueur :

- Les actionnaires peuvent obtenir le Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sur simple demande adressée par lettre simple à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3 ou sur le site internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Cette demande ne pourra être satisfaite que si elle est reçue à cette adresse six jours calendaires au moins (**le 29 mai 2021**) avant la date de l'assemblée.
- Tout actionnaire ayant déjà retourné son formulaire unique de pouvoirs et de vote par correspondance ou ayant demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut céder tout ou partie de ses actions jusqu'au jour de l'assemblée générale.
- Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, l'intermédiaire financier habilité teneur de compte notifie la cession à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, et fournit les éléments afin d'annuler le vote ou de modifier le nombre d'actions et de voix correspondant au vote.
- Aucun transfert d'actions réalisé après le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié ou pris en compte, nonobstant toute convention contraire.

2. Demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions légales devront être adressées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante (selectirente@selectirente.com) au plus tard 25 jours avant la date de l'assemblée générale (**le 10 mai 2021**). Cette demande devra être accompagnée du texte des projets de résolutions et éventuellement d'un bref exposé des motifs ainsi que d'une attestation d'inscription en compte. L'examen du ou des projets de résolutions proposés est subordonné à la transmission, par l'auteur de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré de Bourse précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée.

3. Questions écrites

Chaque actionnaire a la faculté d'adresser à la Gérance, laquelle répondra en séance, les questions écrites de son choix. Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante au siège social, (303, square des Champs Elysées – 91026 Evry-Courcouronnes Cedex), ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante (selectirente@selectirente.com). Les questions écrites sont prises en compte dès lors qu'elles sont reçues au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale (**le 31 mai 2021**).

4. Droit de communication

Tous les documents qui, d'après la loi, doivent être communiqués aux assemblées générales, seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires au siège social ou sur le site internet de SELECTIRENTE à l'adresse suivante (<https://www.selectirente.com/investisseurs/assemblees-generales/>).

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU VENDREDI 4 JUIN 2021****A 14 H au siège social de la Société**

Les documents afférents à l'Assemblée Générale et visés à l'article R.225-81 du Code de commerce sont consultables sur notre site Internet à l'adresse suivante : **www.selectirente.com**, rubrique Investisseurs / Assemblées Générales

Je soussigné(e) :

NOM :

Prénom usuel :

Domicile :

Propriétaire de _____

actions nominatives,

et/ou de _____

actions au porteur,

de la Société SELECTIRENTE

reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce, demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du 4 Juin 2021 tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du Code de Commerce.

Fait à _____ le _____ 2021

Signature

- * Conformément à l'article R. 225-88 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.
- * En application de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, l'envoi de documents peut être valablement effectué par message électronique, sous réserve que l'actionnaire indique, dans sa demande, l'adresse électronique à laquelle cet envoi peut être fait.

SELECTIRENTE SCA

Société en Commandite par Actions **au capital de 66 767 008 €**

Siège Social : 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes

91026 Evry Cedex

414 135 558 - RCS EVRY

www.selectirente.com