



SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

PRÉSENTATION

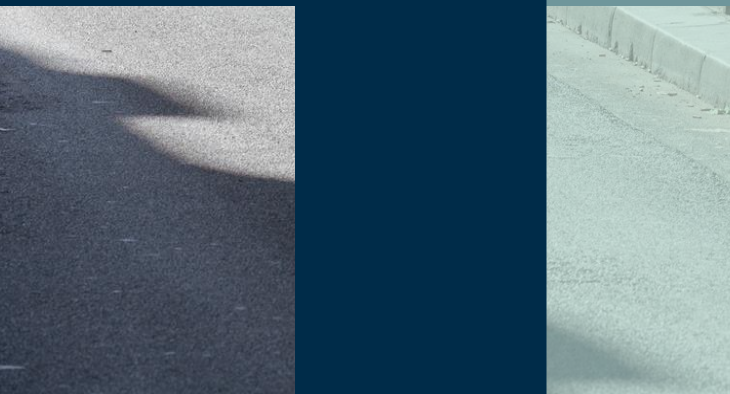
1. ENVIRONNEMENT	3
2. LES COMMERCEs DE PROXIMITÉ : UN MARCHÉ RÉsILIENT	8
3. SELECTIRENTE : RÉsILIENCE & CRÉATION DE VALEUR	16
A. STRATÉGIE & FONDAMENTAUX	17
B. LA POLITIQUE ESG	21
C. GESTION RIGOUREUSE ET DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE	25
4. SELECTIRENTE, DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES	38
A. ÉVOLUTION DEPUIS 2019	39
B. PERFORMANCES 2021	45
C. PERSPECTIVES	49





1

ENVIRONNEMENT



FORTE CROISSANCE ET DÉVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DE LA SOCIÉTÉ DEPUIS 2019

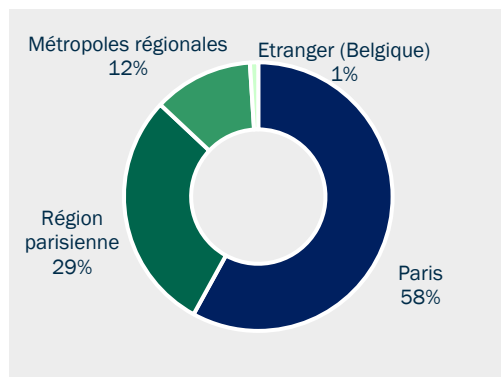
- **Augmentation de capital de 217 M€** en décembre 2019
- Investissement > **215 M€** en 2020 et 2021
- Nouvelles acquisitions **du 1^{er} semestre 2022** : 105 M€
- **Performances opérationnelles et financières** de SELECTIRENTE en **constante amélioration** vers l'objectif d'atteindre une taille critique sur son marché
- **Refinancement bancaire de 240 M€** en février 2022 pour financer la croissance



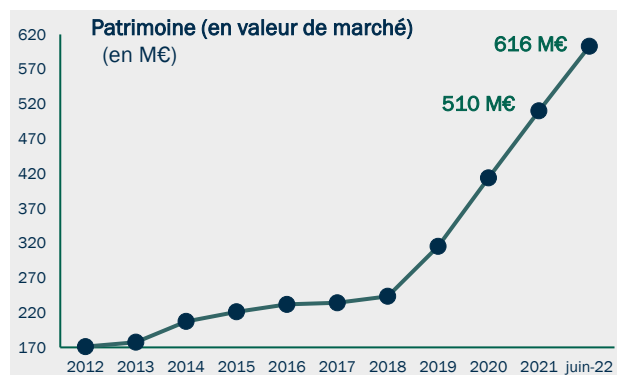
SELECTIRENTE EN BREF (1 / 2)

- Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE est **une foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de murs de commerce de proximité en centre-ville de métropoles**
- Un **secteur porteur** au **dynamisme** retrouvé grâce à la volonté des habitants de centre-ville de **favoriser le commerce de proximité**
- SELECTIRENTE vise à **générer des revenus locatifs sécurisés** et à **optimiser**, dans une perspective de détention à long terme, **les valeurs et les rendements des actifs détenus**
- SELECTIRENTE mène **une stratégie de croissance duale**, avec un premier axe centré sur les commerces en centre-ville et un second, plus opportuniste, soutenu par le phénomène de métropolisation
- Des **actionnaires institutionnels de premier plan** comme Tikehau Capital, Sofidy, Primonial, Sogecap et Amundi

PRÉSENCE MAJORITAIRE A PARIS ET VILLES LIMITOPHES ...



EN FORTE CROISSANCE



Au 30/06/2022 :

616 M€
de patrimoine

611 unités locatives

≈ 118,000 m²
de surfaces louées

SELECTIRENTE –
EURONEXT Paris Comp.B
MNEMO – SELER
ISIN – FR0004175842

89,11 € par action
ANR EPRA NDV
(vs 85,86 € au 30/06/21)

30 M€ de loyers
(base annuelle du patrimoine au
30/06/2022)

~ 40 % LTV nette
au 30/06/2022
(vs 22% au 30/06/2021)

CAPITALISATION BOURSIÈRE :
> 390 M€

DES LOCATAIRES PREMIUM ET DIVERSIFIÉS



SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCE DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

SELECTIRENTE EN BREF (2 / 2)

UN MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ



Jérôme DESCAMPS est président de SELECTIRENTE Gestion depuis février 2021. Il dispose de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, dont 15 en tant que Directeur Financier, membre du comité exécutif et du conseil d'administration de sociétés d'investissement immobilier cotées : Société de la Tour Eiffel en France et Cofinimmo en Belgique.

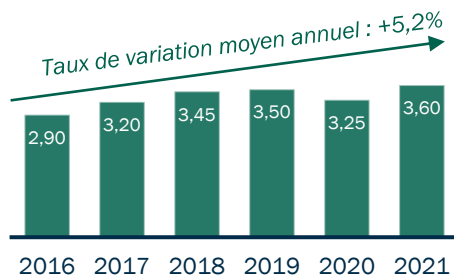


Dany ABI AZAR, Directeur Administratif et Financier de SELECTIRENTE Gestion, a occupé différentes fonctions auprès de directions financières de sociétés françaises et internationales. Il est aujourd'hui en charge de la politique de financement, de la comptabilité, du contrôle de gestion et du suivi de la gestion des risques chez SELECTIRENTE.

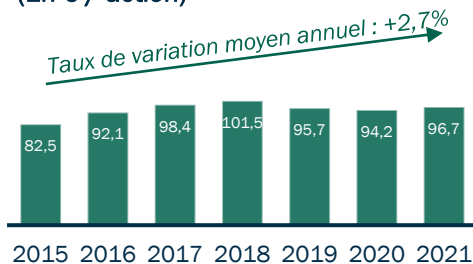


Elisabeth DHONDT, Directrice immobilière de SELECTIRENTE Gestion, a exercé pendant 15 ans chez SOFIDY comme asset manager commerces. Elle est actuellement en charge de l'analyse des opportunités d'investissement, de la valorisation et de la gestion du patrimoine chez SELECTIRENTE.

Dividende par action (en €)

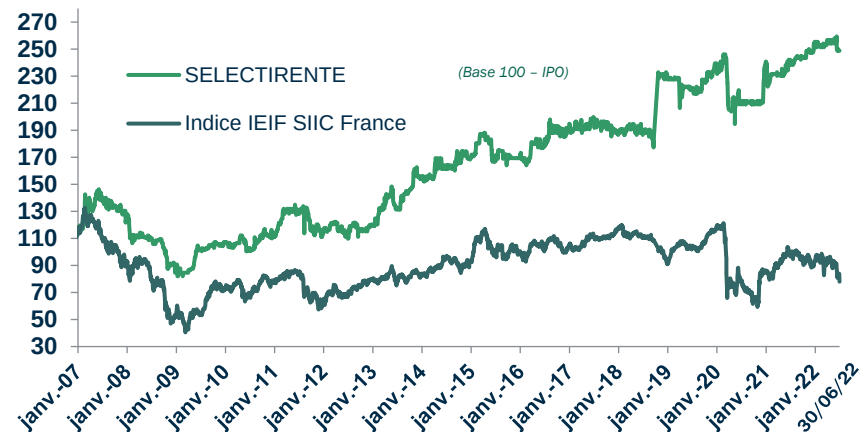


Evolution de l'ANR Droits inclus totalement dilués (En € / action)



UNE FONCIÈRE CRÉATRICE DE VALEUR POUR SES ACTIONNAIRES

Surperformance de l'action VS son indice de référence



DES AMBITIONS ÉLEVÉES, POUR POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE ET CONTINUER À CRÉER DE LA VALEUR

- Renforcer l'implantation à Paris et dans les 10 premières métropoles françaises, puis développer les investissements en Europe
- Poursuivre la diversification sectorielle et commerciale des locataires
- Poursuivre la mutualisation des actifs
- Maintenir une gestion immobilière dynamique, disciplinée et rigoureuse du patrimoine

SELECTIRENTE, LA FONCIÈRE SPÉCIALISÉE EN COMMERCE DE PROXIMITÉ

Une classe d'actifs de niche et résiliente qui offre de fortes opportunités de croissance

Un portefeuille de grande **qualité**, très **diversifié**, principalement situé à Paris et dans les centres-villes des grandes métropoles françaises, générant des **cash flow stables et prévisibles à long terme**

Un business model **créateur de valeur** au fil du temps et générateur d'un **retour sur investissement** élevé et pérenne

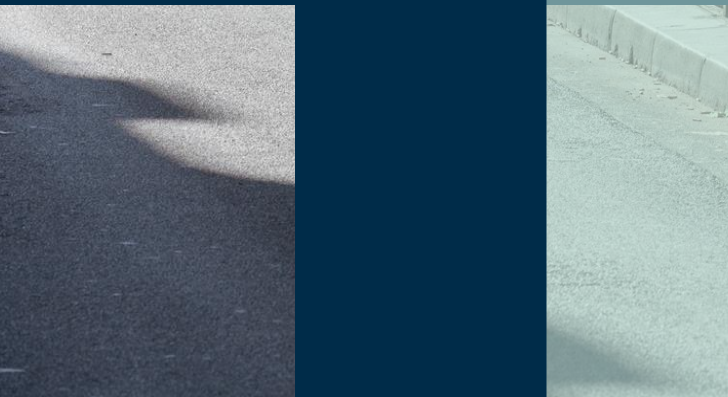
Soutenu non seulement par ses **actionnaires**, son **gérant SELECTIRENTE GESTION** mais aussi par le **track record** de son principal partenaire **Sofidy** et sa capacité unique (35 ans) à **sourcer** et à **gérer** cette **classe d'actifs résiliente**





2

LES COMMERCES DE PROXIMITÉ : UN MARCHÉ RÉSILIENT

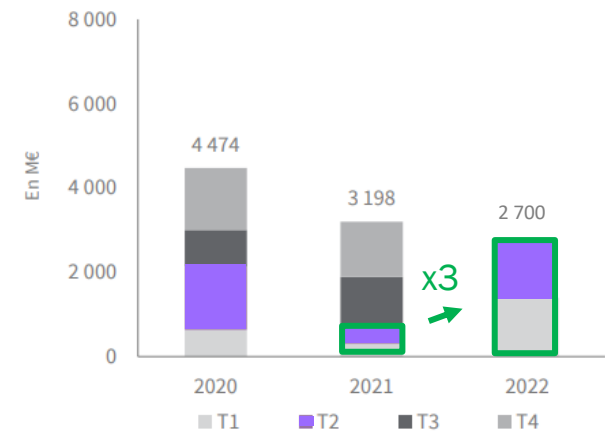


DES INDICATEURS MACROÉCONOMIQUES ENCOURAGEANTS, EN DÉPIT DU CONTEXTE INCERTAIN

L'économie connaît de nouvelles sources d'incertitude en 2022, marquée par des troubles macroéconomiques et géopolitiques accrus, dans un contexte de pressions inflationnistes et de taux d'intérêt en forte hausse qui pèsent sur la croissance. Malgré cela, l'économie française se redresse :

- Croissance estimée du **PIB** de **2,5%** en **2022**, en raison d'un léger recul de la consommation des ménages
- **Fortes créations d'emplois** amorcées en 2021 avec un taux de chômage assez stable depuis le début d'année, à 7,4% en France au T2 2022, parmi ses plus bas depuis plus de 10 ans
- Les effets de l'épidémie de Covid-19 tendent à disparaître. Les **contraintes sanitaires** s'allègent et permettent aujourd'hui un **retour progressif du tourisme international**.
- Le rebond de l'**investissement en immobilier de commerces** se poursuit au **S1 2022** : **2,7 Mds€**, soit près de 3 fois le montant du S1 2021 (1 Md €)
- Le développement de l'**omnicanal** et du **télétravail** a **accéléré la transformation des modes de consommation**

Montants investis



Sources : JLL/ImmoStat

Le marché français de l'investissement en commerces a conservé son dynamisme au cours du S1 2022, avec notamment un T1 réalisant son meilleur démarrage de l'histoire



- La volonté de **diversification** des investisseurs se poursuit
- Poursuite de la **mutation du commerce** de proximité avec une forte **transformation digitale**
- **ESG** :
 - cadre européen qui se muscle avec la taxonomie et l'entrée en vigueur du reporting extra-financier
 - création d'emplois, développement local, activité participative

Sources : BNP Paribas RE, Knight Frank, Banque de France, Insee, Moody's, Dares, JLL/ImmoStat

DES INDICATEURS MACROÉCONOMIQUES ENCOURAGEANTS, EN DÉPIT DU CONTEXTE INCERTAIN

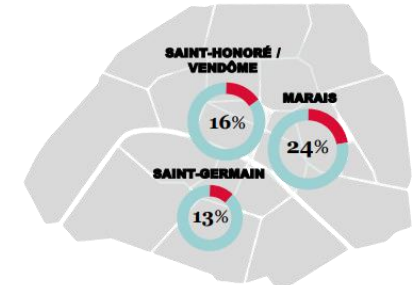
FOCUS PARIS – La reprise s’est confirmée sur le marché parisien des commerces au S1

- Hausse de la **fréquentation et dynamisme** des grandes artères commerçantes
- La demande immobilière des enseignes redevient vigoureuse, grâce à une normalisation de la **situation sanitaire** et au retour des **touristes**
- Reprise et accélération de l’expansion des marques et **arrivée de nouveaux acteurs**
- **Recul de la vacance** dans les rues très commerçantes, à l’emplacement premium, et dans les voies de quartier et à attractivité locale
- **Mutation du commerce parisien** : prolifération des pop-up stores, multiplication des magasins supports de communication et des boutiques éphémères, hybridation des formats de distribution

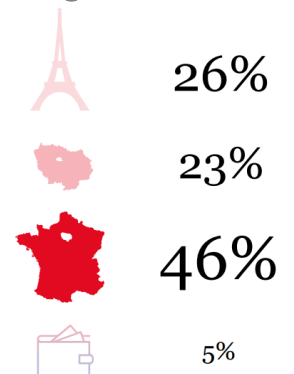
En 2022

- La **demande immobilière** des enseignes est nettement plus prononcée pour les boutiques < 600 m²
- La reprise bénéficiera surtout aux **meilleurs emplacements parisiens**, avec une **baisse des taux de vacance** et le **retour progressif** des **valeurs locatives** de certains axes à leurs **niveaux prépandémiques**
- Le **tourisme** demeure sur une **trajectoire positive** avec la levée progressive des restrictions de voyage – **Paris** reste une **destination privilégiée** et bénéficiera à plus long terme des **opportunités** liées aux **Jeux Olympiques de 2024**

Top 3 des quartiers privilégiés par les nouveaux entrants



Répartition géographique des volumes investis en commerces au S1 2022 – Paris et l’Île-de-France légèrement en tête



Avec près de **58%** de son portefeuille situé à Paris, SELECTIRENTE s’inscrit pleinement dans cette **tendance de reprise** et compte **renforcer sa présence** dans la **capitale**



REPRISE DYNAMIQUE DE L'INVESTISSEMENT EN DÉPÎT DU CONTEXTE INCERTAIN



Consommation des ménages :

+2,9%

en 2022*



Investissement en commerce :

2,7Mds €

au S1 2022 vs 1 Md € au S1 2021



50%

des Français estiment que la crise sanitaire a renforcé ses relations avec le commerce de proximité



45%

achètent davantage dans les petits commerces depuis le premier confinement et 58% veulent persister dans cette pratique



84%

des consommateurs se disent attachés aux boucheries, boulangeries, primeurs, poissonneries et autres boutiques

Soutien au commerce de proximité :

- Les **commerces** représentent **24%** des **volumes investis** en France au S1 2022, tous types d'actifs confondus, contre 13% en 2021
- Le pouvoir d'achat au cœur de la préoccupation des français
- Regain d'appétence pour les **circuits courts** et le « consommer **local** »
- Le concept de la ville « du quart d'heure » : les **flux** sont au cœur de l'activité des centres-villes. Les métropoles comptent de moins en moins de voitures avec le développement des mobilités douces et les enseignes déploient leur concept « city » (IKEA, Décathlon, Leroy Merlin, Castorama, Boulanger...)
- Retour des **enseignes étrangères** et prolifération de **nouvelles enseignes** répondant à la demande des **générations Y et Z** et de la **silver génération**
- **Retour** progressif du tourisme : les arrivées des touristes étrangers sont trois fois plus élevées au T1 2022 vs T1 2021

*Prévision INSEE, Banque de France

Sources : BNP Paribas RE, Insee, Xerfi, Knight Frank, Odoxa

SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCE DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

LE COMMERCE, UN ENJEU NATIONAL

Premier secteur économique en France - plus de 3,5 millions d'emplois dont plus de 2,1 millions d'emplois pour le seul commerce de détail - le commerce a connu une **accélération** de ses **mutations** depuis le début de la **pandémie**

- De **nouveaux modes** de **consommation**
- Nécessité d'une **transformation digitale**

Atouts clé du **dynamisme** des **territoires** et de l'**emploi**, agir pour **renforcer** ces **acteurs omnicanaux** du **commerce** est encore plus important et urgent, compte-tenu d'une situation économique dégradée



Lancées le 1^{er} décembre 2021, les **Assises du commerce** permettront la mise en place d'un **Plan Commerce 2030**

SELECTIRENTE a été auditionnée à cette occasion

Initiative gouvernementale : cet événement a fait ressortir la **transition écologique** et l'**essor du e-commerce** au premier rang des préoccupations actuelles

Plan « **Cœur de ville** » : 5 Mds€ déployés dans 210 villes

Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Procos, Alliance du Commerce, Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance

L'ADAPTATION DU COMMERCE FACE AUX CYCLES

Une faculté d'adaptation croissante qui pousse au développement de nouveaux modèles de consommation

Essor du *Click & collect* et du *phygital*

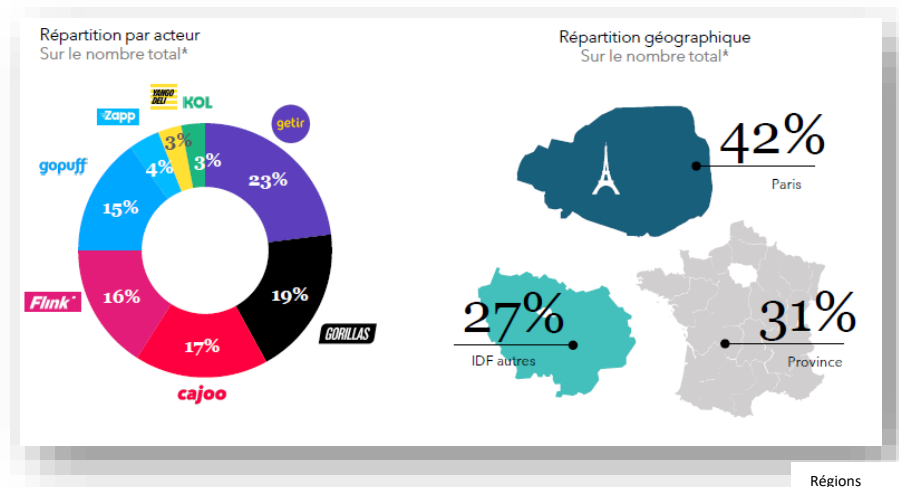
Le **e-commerce** poursuit son développement, notamment avec le **quick commerce**, dernière tendance des ventes en ligne, avec une plus grande rapidité et souplesse de livraison

14,1% : part du e-commerce dans le commerce de détail en 2021, pour un chiffre d'affaires de 67 Mds €, soit 52% de part de marché du total e-commerce en France. L'impact du commerce de proximité n'est plus à prouver !

Ventes en e-commerce : **+11,8%** au T1 2022, complémentaires aux commerces de proximité qui s'adaptent aux nouvelles tendances de consommation

Complémentarité : le e-commerce ne va pas faire disparaître le commerce physique mais le **transformer**

Près de 150 sites de quick commerce identifiés en France



Les enseignes issues du commerce physique ont été les acteurs du développement des ventes internet depuis le début de la crise sanitaire

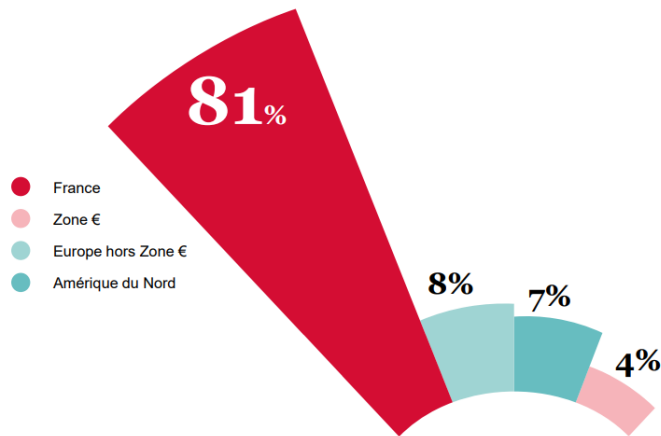


Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Editions Dauvers, Procos, Fevad

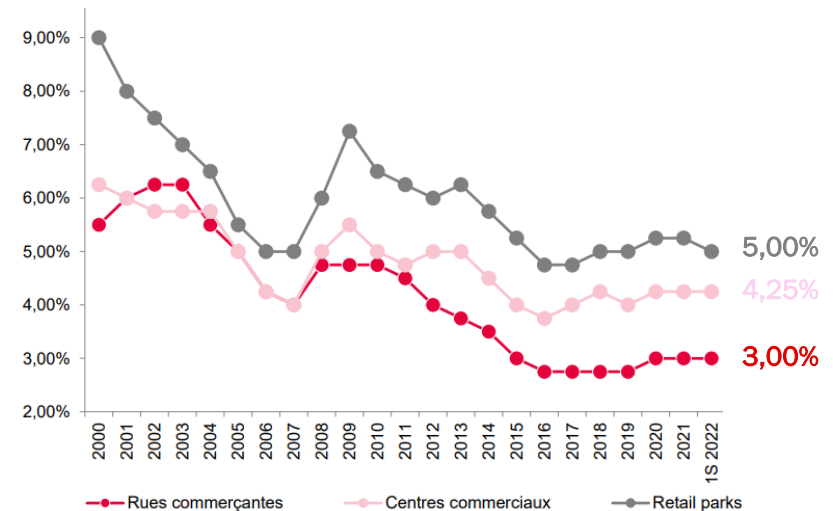
LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT OPPORTUN EN FRANCE

Malgré un début d'année marqué par l'inflation et un manque de visibilité, le marché français de l'investissement en commerces réalise son meilleur démarrage historique. Les investisseurs immobiliers continuent notamment de se positionner sur des formats tels que les **pieds d'immeuble prime**

Nationalités les plus représentées parmi les investisseurs sur le marché de l'investissement en commerces français



Taux de rendement prime au S1 2022



- L'immobilier sécurisé se montre **très résilient** avec une prime de risque toujours attractive
- Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeubles demeurent stables et agressifs, à 3% à fin juin 2022
- L'environnement contractuel lié à l'indexation garantit une **valorisation des loyers** (décret 1953)
- Marché immobilier toujours séduisant aux yeux des **investisseurs étrangers**

QUELLES PERSPECTIVES POUR LE COMMERCE ?

Depuis l'apparition de l'épidémie de la Covid-19, les investisseurs qui se montraient prudents vis-à-vis du **commerce**, ont été convaincus de ses **capacités de résilience**

Forts d'un **solide pricing power** dû à la rareté de leurs emplacements, les **actifs immobiliers situés en centre-ville** et dans les **zones à forte demande** représentent une opportunité de **diversification à privilégier** en période d'inflation et d'incertitude.

Les investisseurs étrangers comme **nationaux** devraient **confirmer leur intérêt** pour le **marché français de l'investissement en commerces** : celui-ci bénéficie actuellement de **rendements plus élevés** que sur la plupart des autres typologies d'actifs.

Le commerce devrait connaître de **nombreuses transformations** : **nouveaux modes de consommation** des ménages, développement continu du **e-commerce**, impacts de la loi Climat & Résilience, **digitalisation**.

La modification récente de l'**ILC** (Indice des loyers commerciaux), suivie de la Loi du 16 août dernier portant sur les **mesures d'urgence** pour la **protection du pouvoir d'achat**, notamment le **plafonnement de l'indexation des baux commerciaux** à 3,5% des **TPE** et **PME** – cibles privilégiées de **SELECTIRENTE** – se veut être une **mesure protectrice** à l'égard des **petits commerçants** et une aide gouvernementale en faveur de la **diversité du tissu économique**.

Méga tendances favorables au commerce physique : **métropolisation**, vieillissement de la population, retour de la **proximité**, besoin de nouveaux lieux d'accueil et de **convivialité**, **piétonisation** et **mobilité douce** en milieu urbain et diminution de l'usage de la voiture qui encouragent la réduction des longs trajets et favorisent les achats dans les commerces de proximité.





3

SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR





3

SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

A. STRATÉGIE & FONDAMENTAUX



L'ADN DE LA SIIC

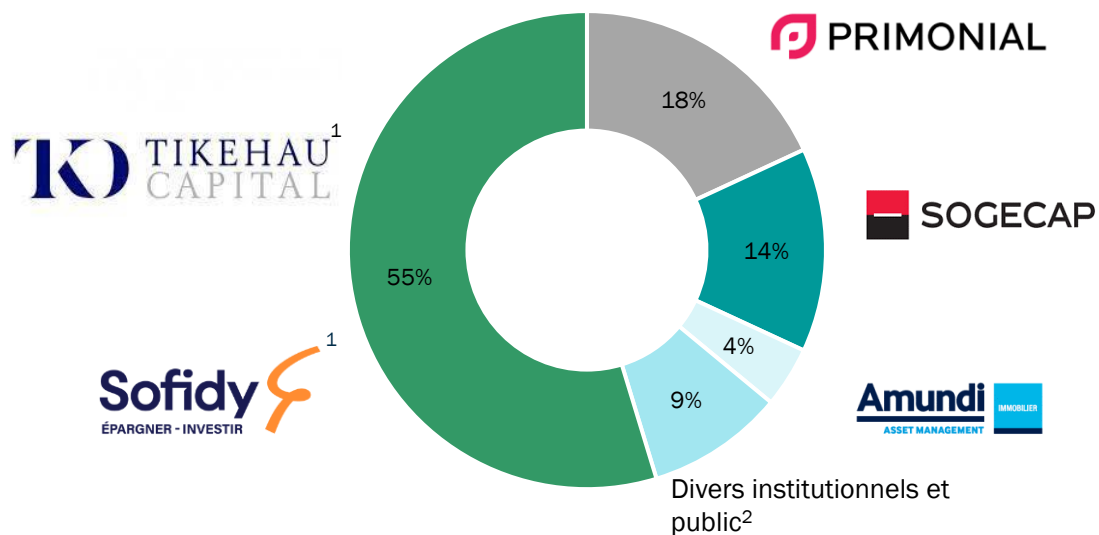
- Gérée par SELECTIRENTE GESTION : filiale à 100% de **SOFIDY**, un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers, appartenant au Groupe coté **TIKEHAU CAPITAL** (36,8 Mds € d'AUM)
- Une des seules foncières cotées européennes **pure player en commerces de proximité** en centre-ville
- **Direction managériale experte dédiée**
- Culture entrepreneuriale, vision à **long terme** et singulière du marché de l'immobilier commercial
- **Qualité des actifs** et **résilience** du secteur du commerce traditionnel de centre-ville des grandes métropoles
- **Structure financière robuste**
- Politique de distribution **pérenne** et **volontariste**
- Membre de l'**EPRA**, de l'**IEIF**, du **CNCC** et de la **FEI**



UN ACTIONNARIAT DE PREMIER PLAN

Une foncière spécialisée, soutenue par des experts de l'industrie financière et par des actionnaires engagés

Répartition du capital SELECTIRENTE au 30 juin 2022
(Données indicatives à la connaissance de la Société)



¹ Sofidy agit de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion.

² dont Foncière Ceptentrion, Clay Asset Management et Sighs Wood Investissements (aucun d'eux ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote)

UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE DUALE

CAPACITÉ À IDENTIFIER DES PROJETS CRÉATEURS DE VALEUR

1. Le commerce de proximité principalement...

Enseignes et commerçants en centre-ville, essentiellement à Paris et en Île-de-France, avec une attention particulière portée à la qualité de l'emplacement, à la renommée des locataires et à la diversification sectorielle

2. ...et un développement opportuniste et créateur de valeur

centré sur le phénomène de métropolisation (mixité sectorielle et commerciale, immeubles entiers, opérations de promotion / de développement de nouveaux quartiers, développement de la petite logistique urbaine...)

...grâce au strict respect de critères d'acquisition prudents et au *track record* en investissement



FONDAMENTAUX D'INVESTISSEMENT

Qualité de l'emplacement

Loyers raisonnables au regard des valeurs de marché

Forte granularité du patrimoine

Mutualisation et diversité des locataires





3

SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

B. LA POLITIQUE ESG



Très sensible à sa politique ESG, SELECTIRENTE analyse de façon transversale le **score ESG de chacune de ses acquisitions** et assure son suivi sur le long terme, permettant une amélioration continue des pratiques ESG

ENVIRONNEMENT



Indicateurs à suivre :

- Emissions de GES (scopes 1, 2, 3)
- Analyse des risques climatiques
- Consommation énergétique en kWh/m²

Sensibilisation

- Des **locataires**, avec un **guide** utilisateurs présentant des « **éco-conseils** » pour aider à réduire la consommation d'énergie et mieux utiliser les locaux (consommation d'eau plus responsable)
- Avec un **patrimoine** majoritairement situé en **centre-ville** et donc bien **connecté** aux **transports en commun**, la Société limite les **émissions de gaz à effet de serre** liées aux **déplacements** des visiteurs de ses **commerces**

Analyse et intégration

- En **phase d'étude pré-acquisition** : des **locataires** et des **risques** de controverse liés à l'activité, des types de construction, du respect des normes d'hygiène et de pollution, de la performance énergétique et de l'accessibilité.
- En **phase de détention des actifs** : projet de **collecte massive** des **données ESG** (consommation d'énergie et émission de G.E.S.) sur l'**intégralité** des **actifs**, en partenariat avec Deepki

Au 1^{er} janvier 2022, **26 actifs** de SELECTIRENTE entrent dans le champs d'application du **Décret Tertiaire** visant la réduction des consommations énergétiques et le renforcement de la communication de cet enjeu auprès des locataires.

Pour remplir cet objectif, SELECTIRENTE a noué un **partenariat** avec **deepki** et **GREEN SOLUCE**





SOCIAL



- Favorisation du **financement de l'économie réelle** et du dynamisme économique
- Contribution au renforcement du **tissu économique** et à la vie territoriale locale
- Participation à la **création d'emplois** grâce à sa présence dans les tissus urbains et sociaux des grandes métropoles françaises

- Activité commerciale qui bénéficie aux populations riveraines et contribue au **développement local**
- Démarche concrète de **soutien aux commerçants** qui font partie du **quotidien des citoyens**
- Participation aux **mutations du commerce** en milieu urbain



- **Proximité avec les locataires** grâce aux équipes de gestion et à leur savoir-faire
- Action pour la **pérennité du lien social** et participation à **l'effort collectif** de protection des commerces de proximité

Indicateurs à suivre :

- Respect des normes sociales minimales au niveau de la société
- % de commerces de proximité
- % d'actifs bénéficiant d'au moins une ligne de transport en commun à moins de 500 m



SELECTIRENTE développe une collaboration étroite avec les parties prenantes pour étendre la démarche responsable et se fixera prochainement plusieurs objectifs de performance ESG



GOUVERNANCE



Engagement et dialogue permanent vis-à-vis des parties prenantes

- Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques
- Engagement ISR envers les actionnaires
- Dialogue régulier de sensibilisation avec les locataires



Gouvernance strictement encadrée et éthique des affaires

- Société cotée, SELECTIRENTE possède un Conseil de surveillance et des comités spécialisés :
 - Comité d'investissement
 - Comité d'audit et de risques
- Éthique des affaires : audit, contrôle interne et cartographie des risques



Transparence dans la communication et reporting

- Reporting strict d'une société cotée
- Transparence : dans la communication financière et extra-financière, récompensée par un EPRA BPR Gold Award 2022



SELECTIRENTE a également adopté le code de gouvernance 

Indicateurs à suivre :

- % d'éco-guides annexés aux baux locataires
- Transparence des performances ESG annuelles





3

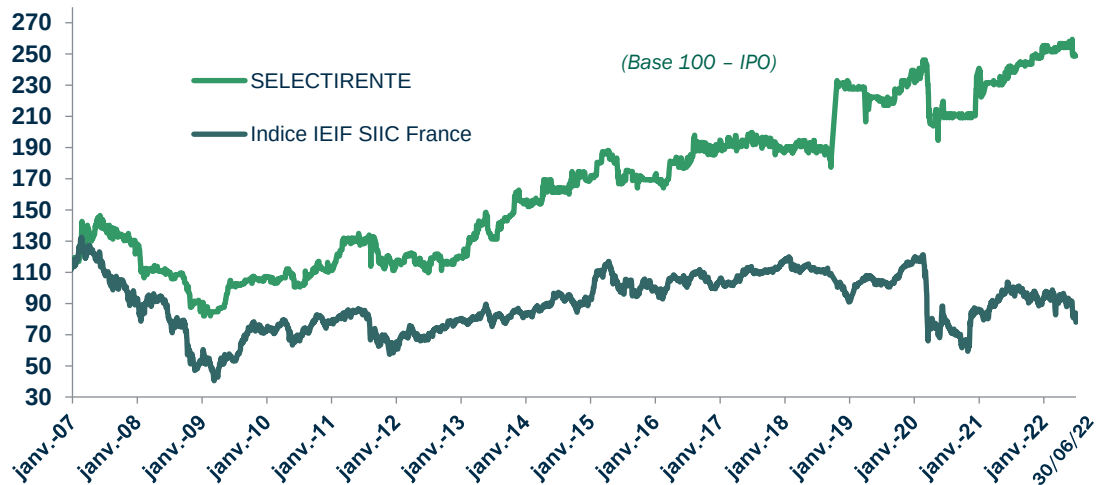
SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

C. GESTION RIGOUREUSE ET
DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE



LA CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

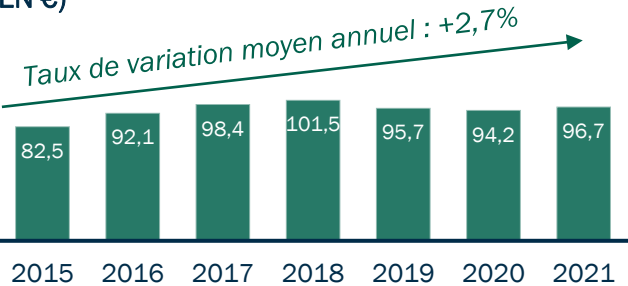
Surperformance de l'action par rapport à son indice de référence



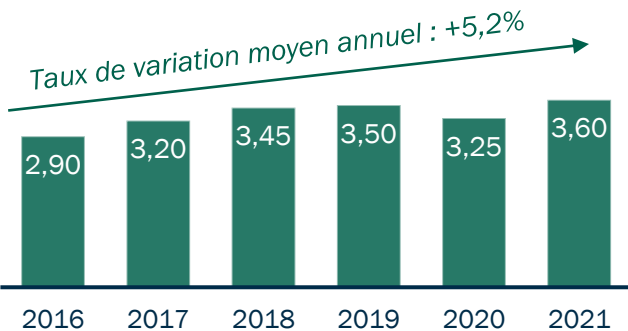
CAPITALISATION BOURSÈRE > 390 M€

SELECTIRENTE - Euronext Paris Compartiment B
MNEMO – SELER
ISIN – FR0004175842

EVOLUTION DE L'ANR DROITS INCLUS TOTALEMENT DILUÉ (EN €)



DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)

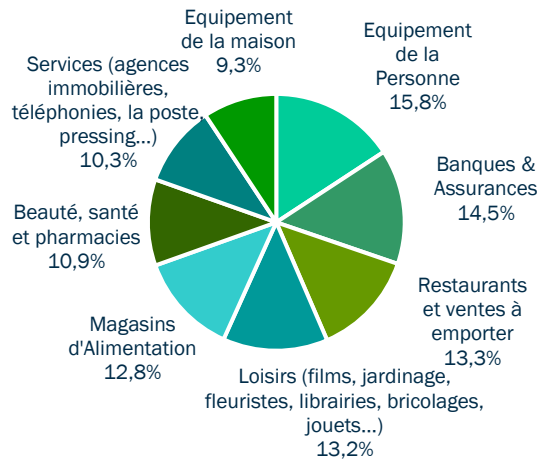


[Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures]

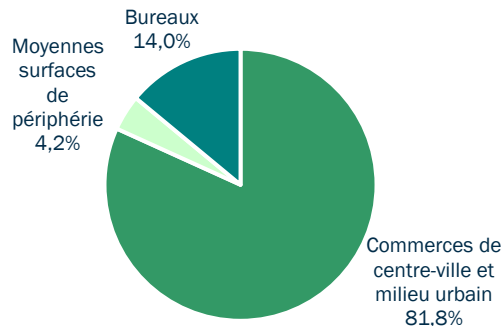
LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN JUIN 2022

Un patrimoine diversifié de grande qualité, détenu en direct,
constitué à 82% de commerces de centre-ville et situé à 58% dans Paris intra-muros

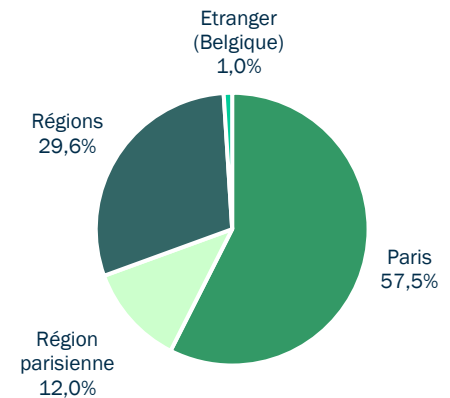
Répartition sectorielle du patrimoine
immobilier direct
(% des loyers théoriques annuels)



Répartition du patrimoine immobilier direct par
type d'actif
(% des valeurs au 30 juin 2022)



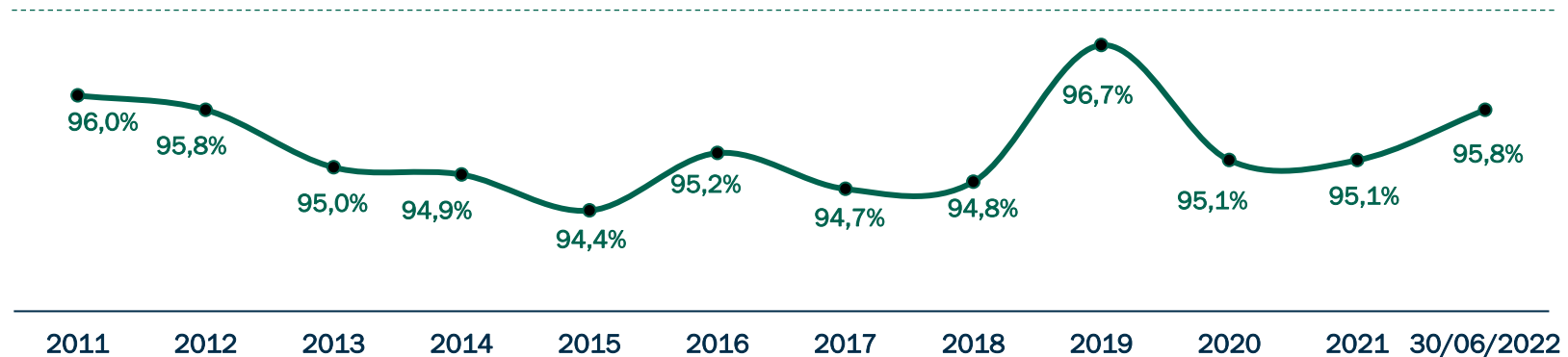
Répartition géographique du patrimoine immobilier
direct
(% des valeurs au 30 juin 2022)



UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE – ÉVOLUTION & RÉSILIENCE

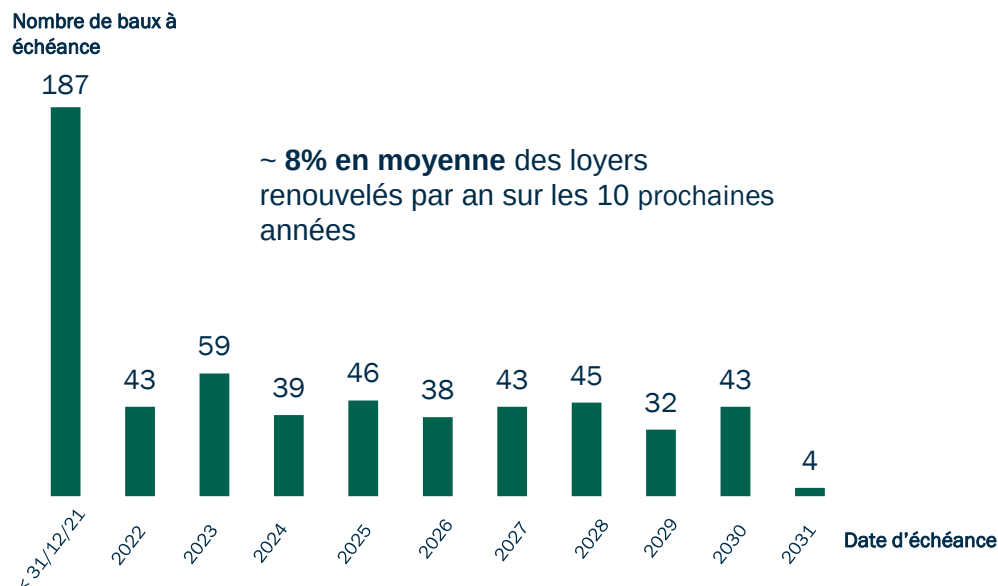
- SELECTIRENTE : excellent **track record** dans le commerce de proximité, reconnu dans l'industrie immobilière
- Gérant SELECTIRENTE Gestion : connaissance approfondie du marché locatif grâce à un **savoir-faire unique éprouvé**
- Gestion immobilière confiée à **SOFIDY**, acteur historique leader de la gestion des « murs de commerces »
- Proximité avec les locataires et les commerçants
- Politique d'**arbitrage** : stratégique, active et continue, créatrice de valeur et de performance

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ÉLEVÉ ET STABLE AU COURS DU TEMPS
(95% EN MOYENNE) ENGENDRANT DES REVENUS PÉRENNES



VISIBILITÉ À LONG TERME DES FLUX DE TRÉSORERIE ET CRÉATION DE VALEUR RÉCURRENTE

Échéancier des baux au 31/12/2021



- Les renouvellements de baux procurent à SELECTIRENTE l'opportunité de renégocier à la hausse les loyers, source de création de valeur des actifs concernés

Les échéances de baux se renouvellent généralement tous les 9 ans ;
ainsi les renouvellements uniformément répartis offrent à SELECTIRENTE
une **visibilité à long terme** sur ses flux de trésorerie, ainsi que des **opportunités fréquentes de réversion**

Une gestion locative historique dynamique

Gestion Locative annuelle*	Nombre	Surface (m²)	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus	Variation	Indemnités de déspecialisations ou droits d'entrée
2012	28	4 435	732 771 €	756 688 €	3,3%	101 500 €
2013	45	12 756	1 620 519 €	1 744 842 €	7,7%	121 500 €
2014	28	12 660	1 708 510 €	1 655 616 €	-3,1%	50 000 €
2015	23	5 870	980 538 €	989 035 €	0,9%	16 000 €
2016	32	4 175	1 159 179 €	1 093 550 €	-5,7%	92 000 €
2017	35	3 988	993 806 €	1 046 005 €	5,3%	50 000 €
2018	39	7 317	1 571 696 €	1 492 157 €	-5,1%	133 000 €
2019	31	4 144	1 285 612 €	1 339 084 €	4,2%	70 000 €
2020	22	3 148	800 491 €	1 135 129 €	41,8%	35 000 €
2021	47	11 449 m²	2 321 250 €	2 376 203 €	2,4%	74 000 €

* Renouvellement, cessions de baux avec déspecialisation, relocations et/ou locations

- Une gestion locative dynamique en 2020 et 2021, malgré la crise sanitaire
- Conformément à la stratégie d'investissement de SELECTIRENTE, de nombreux baux présentent un **fort potentiel de réversion** (+7,3% en moyenne à fin 2021) en cas de changement de locataires

UNE STRATÉGIE D'ARBITRAGES RÉCURRENTS DE SELECTIRENTE

Depuis sa création, SELECTIRENTE a démontré sa grande résilience et sa capacité à créer de la valeur en cédant des actifs non stratégiques ou matures à des prix attractifs pour optimiser son portefeuille

CRÉER DE LA VALEUR

Dopage des **résultats** grâce à des **plus values** issues de cessions d'actifs matures :

- **Création de valeur** déjà réalisée et **valeur de marché** au top
- **Liquidité avérée** du marché afin d'optimiser le prix de vente de l'actif

RECENTRER LE PATRIMOINE

- **Cession d'actifs** ne correspondant plus à la cible d'investissement de SELECTIRENTE
- Se prémunir d'une **future vacance**
- Actifs nécessitant de **futurs Capex**
- **Vente** à un utilisateur ou à un promoteur à privilégier

FOCUS 2021

Programme d'arbitrages d'un portefeuille de 10 boutiques situées à Paris et en région parisienne, essentiellement centré sur le critère « Créer de la valeur ».

Prix de vente : 17,3 M€ (3% au-dessus de la dernière valeur d'expertise)

→ Plus-value comptable globale ~12 M€ et distribuable de 13,7 M€

DES EXEMPLES DE GESTION PERFORMANTE

Valorisation par la Relocation

2022



LOCAL COMMERCIAL
Rue de Rivoli - Paris 1^{er}

Année d'acquisition : 2020
Prix d'acquisition : 1 450 K€

Durée de la vacance : 21 mois
Date d'effet du nouveau bail : 04/2022

Bien acheté vacant
Nouveau loyer annuel : 127 K€

*Hausse de la valeur vénale de **71%** à la suite de la relocation de l'actif à une enseigne internationale à un niveau de loyer très supérieur à la VLM (89 K€)*

Valeur d'expertise : 2 900 K€
(au 30/06/2022)

Valorisation par la Cession du droit au bail

2022



LOCAL COMMERCIAL
Rue Lecourbe, rue Cambronne -
Paris 15^{ème}

Année d'acquisition : 2001
Prix d'acquisition : 156 K€

Loyer annuel 2021 : 5 K€
Loyer annuel 2022 : 13 K€

*Hausse de la valeur vénale de **28%** à la suite de la cession du droit au bail et de la signature d'un nouveau bail à un niveau de loyer très supérieur au dernier loyer quittancé*

Valeur d'expertise : 880 K€
(au 30/06/2022 Vs 685 K€ au 31/12/2021)

Valorisation par le Renouvellement

2021



LOCAUX COMMERCIAUX
Rue du Louvre - Paris 1^{er}

Année d'acquisition : 2004
Prix d'acquisition : 1 980 K€

Loyer annuel 2020 : 243 K€
Loyer annuel 2021 après renouvellement :
292 K€, **+20%**

*Hausse de la valeur vénale de **11%** au S1 2021 à la suite du renouvellement des baux commerciaux*

Valeur d'expertise : 6 625 K€
(au 31/12/2021)

QUELQUES ACTIFS - DIVERSIFICATION ET CRÉATION DE VALEUR



Neuilly-sur-Seine (92) – rue Achille Peretti



Paris 1^{er} – rue Coquillière



Lyon (69) – rue Sainte-Catherine



Paris 2^e – boulevard de Bonne Nouvelle



Toulouse (31) – rue de Metz



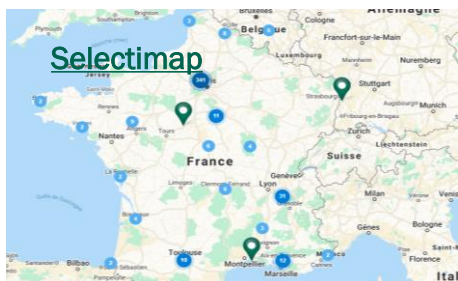
Paris 7^e – place du Palais Bourbon



Annemasse (74) – Rue du Chablais



Paris 1^e – rue du Jour



Paris 7^e – place Joffre



Rouen (76) – rue du Gros Horloge



Paris 16^e – avenue Victor Hugo

LE PORTEFEUILLE - DIVERSIFICATION ET CRÉATION DE VALEUR

Quelques exemples de nos actifs emblématiques...



**Avenue Achille Peretti
Neuilly sur Seine (92)**

- Acquis en 2011
- Prix d'acquisition HD : **9 M€**
- Superficie globale : **1 564 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **12,7 M€**
- Multi locataires dont BNP Paribas, Pharmacie Peretti, Jardin de Neuilly...



**Avenue des Ternes
Paris (17^e)**

- Acquis en 2021
- Prix d'acquisition HD : **3,0 M€**
- Surface utile : **328.70 m²**
- Anciennement exploité par le Groupe DUCASSE (RECH)
- Nouveau bailleur : Cheffe **Stéphanie LE QUELLEC**
- Valeur au 31/12/21 : **3,3 M€**



**« Rue d'Algérie »
Lyon (69)**

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **5,5 M€**
- Superficie globale : **1 735 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **5,6 M€**
- Multi locataires dont Carrefour, Terme optique, Piu Bella, TW Terreaux, Cavalcante ...

LE PORTEFEUILLE - DIVERSIFICATION ET CRÉATION DE VALEUR

Quelques exemples de nos actifs emblématiques...



« Rue du Gros Horloge »
Rouen (76)

- Acquis en 2014
- Prix d'acquisition HD : **1,6 M€**
- Superficie globale : **122 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **1,7 M€**
- Locataire: Calzedonia



Avenue Georges V
Paris (8^e)

- Acquis en 2019
- Prix d'acquisition HD : **3,5 M€**
- Superficie globale : **154 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **3,8 M€**
- Locataire: La Maison du Caviar



« Rue du Faubourg du Temple »
Paris (10^e)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **4,2 M€**
- Superficie globale : **197 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **4,4 M€**
- Locataire: Bienfait Santé Invest

SELECTIRENTE

LE PORTEFEUILLE - DIVERSIFICATION ET CRÉATION DE VALEUR

Quelques exemples de nos actifs emblématiques...



« Cours de l'Intendance »
Bordeaux (33)

- Acquis en 2019
- Prix d'acquisition HD : **24,4 M€**
- Superficie globale : **3 232 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **24,9 M€**
- Locataire: Société Générale



Avenue de Suffren
Paris (15^e)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **41 M€**
- Superficie globale : **4 564 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **43,5 M€**
- Locataires: Illumination Mac Guff (Groupe NBC Universal) et Sixt



Rue de Metz
Toulouse (31)

- Acquis en 2021
- Prix d'acquisition HD : **15 M€**
- Superficie globale : **3 722 m²**
- Valeur au 31/12/21 : **15,2 M€**
- Multi locataires dont Société Générale, Free Mobile, Institut Supérieure Vidal, Editions Privat, Talents RH...

La galerie commerciale des Grands Hommes Bordeaux (33)



- Acquis en 2022
- Prix d'acquisition HD : **24,1 M€**
- Galerie commerciale constituée de 12 boutiques et d'un espace de coworking, pour une superficie d'ensemble de 3 000 m²
- Triangle d'Or de Bordeaux

Actif emblématique dans un quartier historiquement cossu de la ville, localisation toujours recherchée par les **enseignes de luxe et luxe accessible**, **166 emplacements recensés**, 57% de retailers (Baccarat, Boss, Lancel, Louis Vuitton, Nespresso, Zapa, Cartier, Dinh Van, Montblanc, etc.).

Portefeuille UNITY (Rue Rambuteau) signé le 29/06/22 (Prix d'acquisition = 71,8 M€ AEM)

Acquisition permettant notamment à SELECTIRENTE de lui ouvrir le spectre d'investissement des commerces de proximité vers des **actifs immobiliers plus institutionnels**, et dans le parfait prolongement de l'acquisition de la galerie commerciale des Grands Hommes à Bordeaux



11 Locaux Commerciaux dont un vacant :

Bizzbee – Hema – Orange –
Du bruit dans la Maison –
Léon de Bruxelles –
Timberland – Saint James –
Valege – Sagone – Pirouette

11 Locaux Commerciaux dont un vacant et 1 Local à usage de Bureaux :

Exki – Le Cercle de la Forme –
Pazzi – Mami Sushi – We
Change – Sunny Thé –
Beaubourg Optique – Subway –
Cash Express – Grindz of Hawaii
– Association Intermusée





4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES





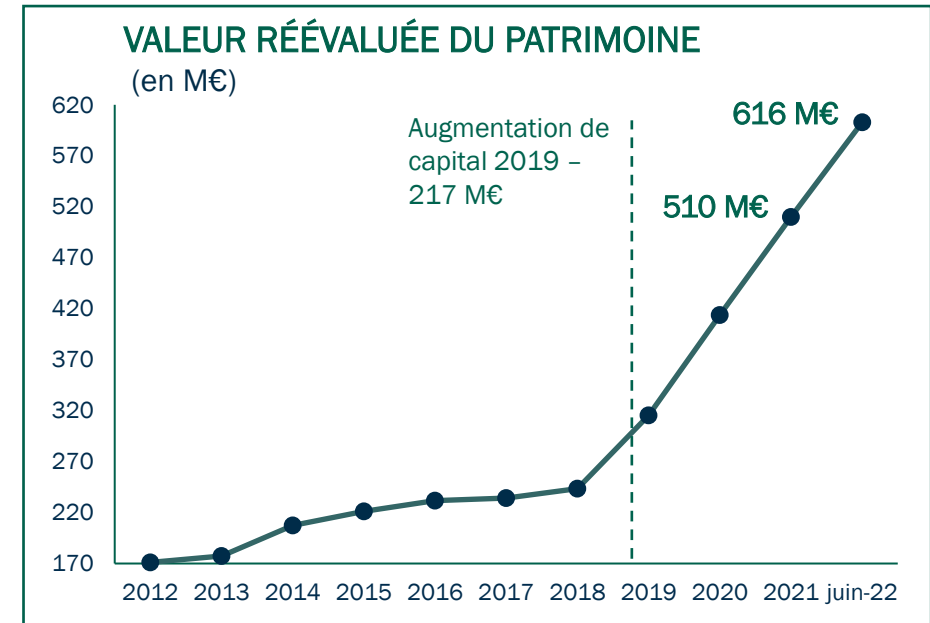
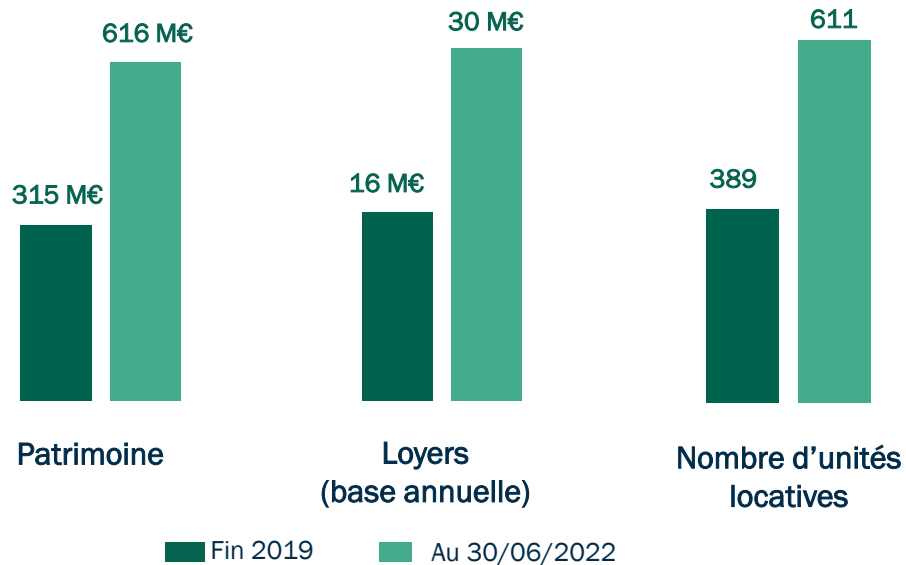
4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

A. ÉVOLUTION DEPUIS 2019

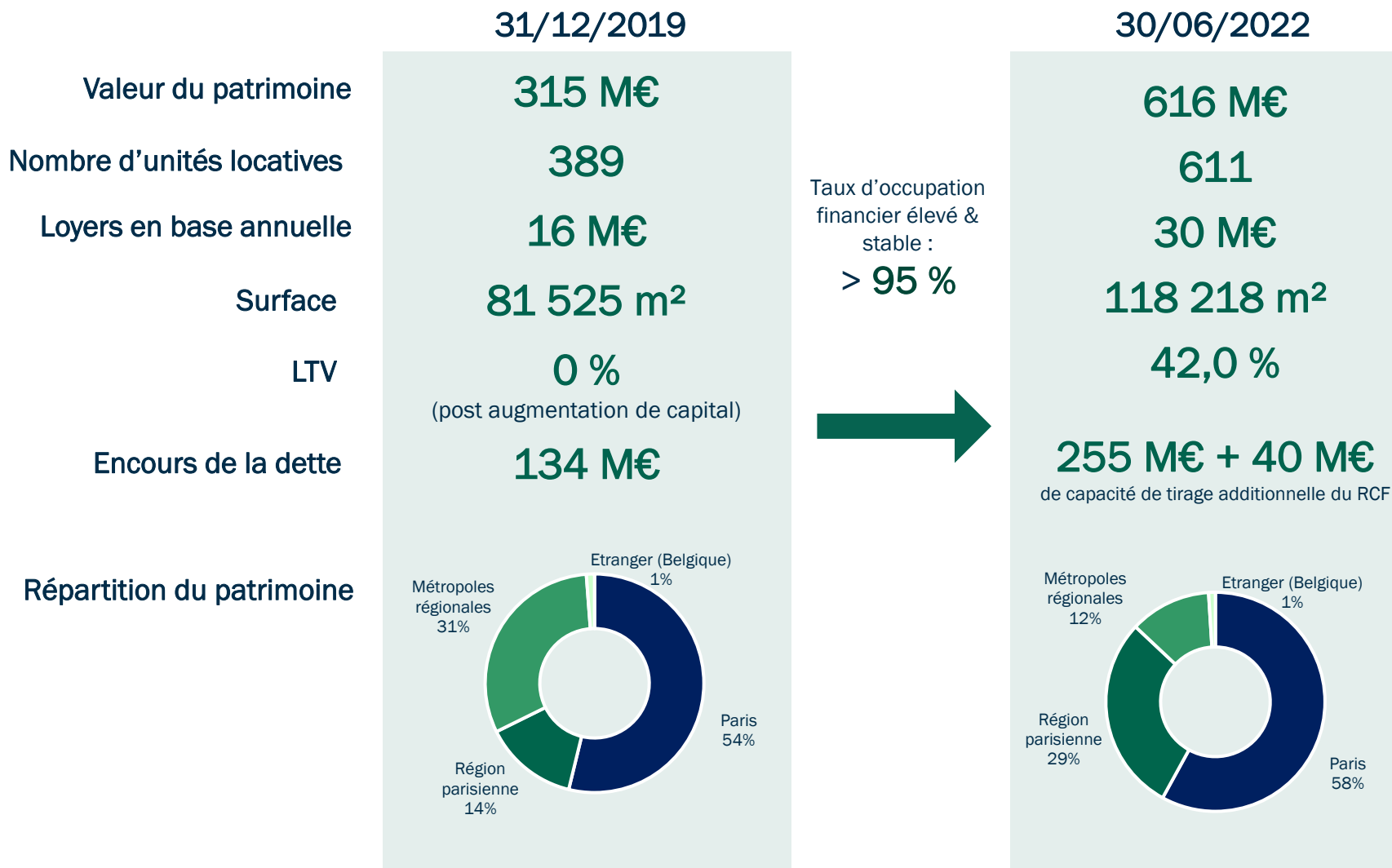


UNE CROISSANCE SOUTENUE DEPUIS LA DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL (DÉC 2019)



- Valeurs d'expertise en croissance de **+2 %** au 1S2022 (à périmètre constant)
- Une présence renforcée à Paris et dans les grandes métropoles françaises (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes) : **109** nouvelles boutiques de pied d'immeuble en France en 2021 et **48** au 1S 2022 (+ 2 bureaux)

LES CHIFFRES CLÉS DEPUIS DÉCEMBRE 2019



LES INVESTISSEMENTS DEPUIS DÉCEMBRE 2019

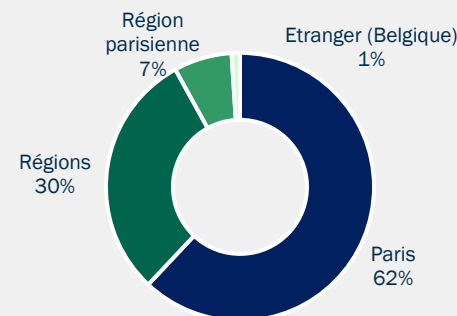
En décembre 2019, SELECTIRENTE a réalisé une **augmentation de capital de 217 M€**, accueillant de nouveaux actionnaires (Sogecap, Capimmo, Amundi, Ceptentrion, Clay AM...), et a remboursé un **crédit corporate de 25 M€** pour l'acquisition du portefeuille Lutèce 2 (constitué de 33 boutiques dans Paris intramuros) ainsi que le siège régional de la SG situé Cours de l'Intendance à Bordeaux (33), opération d'une valeur cumulée de près de **70 M€**

La Société a également investi plus de 330 M€ (post deal Unity) :

- investi près de **311 M€** en **immobilier direct** avec un rendement initial au moment de l'acquisition de **4,7 %** :
 - ✓ 2020 : **98,3 M€** (76 actifs et l'actif emblématique de Suffren)
 - ✓ 2021 : **106,7 M€** (116 actifs et un immeuble mixte à Toulouse)
 - ✓ S1 2022 : **104,9 M€** (13 actifs, la galerie commerciale des Grands Hommes à Bordeaux et le portefeuille Unity)
- investi près de **12,6 M€** en **immobilier indirect** :
 - ✓ 2020 : **10,2 M€** (617 728 actions dans la REIT hollandaise Vastned)
 - ✓ 2021 : **2,4 M€** (33 822 actions dans la REIT hollandaise Vastned et 5 602 titres de la SCPI Immorente 2 gérée par Sofidy)

A la suite de son opération de refinancement de **240 M€** finalisée le 4 février 2022, SELECTIRENTE possède encore une capacité d'investissement de l'ordre de **45 M€**

**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DES INVESTISSEMENTS
EN IMMOBILIER DIRECT**
depuis l'augmentation de capital de
décembre 2019
(% des valeurs d'acquisition)*



*: Répartition ne prenant pas en compte le remboursement du crédit corporate de 25 M€ utilisé dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Lutèce 2 et l'immeuble mixte situé cours de l'Intendance à Bordeaux (33)

LES FAITS MARQUANTS RÉCENTS

2021

- Transformation en **société en commandite par action**
- Constitution d'une équipe de management dédiée, chevronnée, SELECTIRENTE Gestion présidée par Jérôme DESCAMPS
- Des **performances opérationnelles et financières** en forte progression
- Dépassement des **500 M€ d'actifs sous gestion**, croissance soutenue en tirant profit d'événements adverses (Covid 19, Gilets jaunes, guerre en Ukraine, fin des aides gouvernementales, évolution des taux d'intérêt...)



2022

- Succès de l'**opération de refinancement : 240 M€** en crédit corporate et en RCF
- Acquisition pour **24,1 M€** de la galerie commerciale emblématique des **Grands Hommes**, à Bordeaux
- Acquisition pour **72 M€** en juin du portefeuille UNITY (Paris 1^{er} et 3^e) Rue Rambuteau



OPÉRATION STRUCTURANTE POUR ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ

conclue le 04/02/2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale

- **Crédit corporate de 100 M€** - essentiellement pour rembourser une partie de la dette hypothécaire préexistante (84 M€)
 - **RCF de 140 M€** sur 3 ans - conférant à la Société une capacité d'investissement accrue
-
- Meilleure **flexibilité** et **coût de financement maîtrisé**
 - Poursuite de la **stratégie d'acquisition d'actifs** à Paris et dans les principales métropoles françaises
 - **Structure financière adaptée** aux besoins en investissements soutenus sur un marché en forte mutation



4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

B. PERFORMANCES 2021



LES CHIFFRES CLÉS 2021 – CROISSANCE & RÉSILIENCE DE LA FONCIÈRE



Patrimoine réévalué : **510 M€**
559 murs de commerce



Loyers : **22,6 M€**, +27% vs 2020
Des locataires premium et diversifiés



Taux d'occupation financier : **95,1%** (moyenne sur 2021)
Taux de recouvrement des loyers : **92%** fin 2021 (96,8% au 30/06/2022)



Ratio LTV net : **26,7%** / LTV brut : **31,3%**
ANR NDV EPRA : **88,71 €** / action



Dividende 2021 : **3,60 €/action**
+10,8% vs 2020

Données au 31 décembre 2021



DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE

Acquisitions : **109 M€** (rendement initial de plus de 5%)

Cessions : **17,6 M€** (plus-value initiale distribuable de 14 M€)

Revenus locatifs bruts : **22,6 M€** (vs 17,8 M€ fin 2020)

Taux d'occupation financier moyen : **95,1 %**

Taux de recouvrement des loyers 2021 : **92 %** à fin 2021

Rendement des actifs : **4,7 %** (stable vs 2020)

FORTE PROGRESSION DES RÉSULTATS

Résultat EPRA : **16,8 M€** (vs 12,4 M€ en 2020)

ANR EPRA NDV : **88,71 €/action** (+2,5% vs 2020)

EPRA NDV : **369,8 M€**

Cash flow courant : **17,9 M€** (vs 13,1 M€ en 2020)

Résultat net IFRS : **17,1 M€** (vs 2,5 M€ en 2020)



DES PERFORMANCES SALUÉES PAR LA PRESSE

CFNEWS
IMMO

Selectirente boucle la plus grande acquisition de son histoire

LesEchos **investir**

Selectirente fait l'acquisition de 22 commerces dans le centre de Paris

LesEchos **investir**

Selectirente, la foncière des petits commerces

BUSINESS
IMMO

Selectirente franchit la barre des 500 M€ d'actifs sous gestion

IMMO WEEK
NEWS & CONNEXIONS IMMOBILIÈRES

Pour Selectirente, le commerce de proximité vit un « retour en grâce »

 **Boursorama**

SELECTIRENTE finalise avec succès le refinancement de sa dette

LE FIGARO

Selectirente acquiert deux nouveaux portefeuilles de commerces de centre-ville

BUSINESS
IMMO

Selectirente acquiert une galerie commerciale dans le Triangle d'or bordelais

CFNEWS
IMMO

Selectirente s'empare de 71 commerces de proximité, à plus de 5 %

SELECTIRENTE



4

DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

C. PERSPECTIVES



LES PERSPECTIVES (1 / 2)

Poursuivre la dynamique de croissance, prudente et sélective...

- En capitalisant sur :
 - son **patrimoine résilient**, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne évolution des valorisations
 - ses solides **fondamentaux d'investissement**
 - sa **structure financière renforcée**
 - son objectif d'atteindre une **taille critique**
- En maintenant une **distribution volontariste**
- En intensifiant les **pratiques ESG**

...afin de s'affirmer comme LA foncière cotée de commerce de proximité



LES PERSPECTIVES (2 / 2)

....et continuer à **créer de la valeur**

- grâce à une **gestion immobilière disciplinée et rigoureuse** du patrimoine issue de l'expertise et du track record des équipes opérationnelles
- en s'appuyant sur la **dynamique de densification** croissante des grandes métropoles et sur l'**attractivité** de certaines villes centrales dans leur région ou particulièrement touristiques
- en renforçant l'implantation de SELECTIRENTE à Paris et **dans les principales métropoles françaises** puis en développant les investissements en Europe
- grâce à des **rotations d'actifs régulières** pour optimiser le retour aux actionnaires



DISCLAIMER

Le présent document a été établi par SELECTIRENTE (la « Société ») uniquement aux fins d'une présentation corporate. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. La Société dégage sa responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document.

- Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente au dit document.
- Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.
- Les participants sont invités à lire le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF (22 avril 2022) et les facteurs de risque du document de référence. Le document de référence est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi que sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<http://www.selectirente.com>).
- Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation. En cas de divergence entre les informations contenues dans le présent document et le document de référence, les informations contenues dans ce dernier prévaudront.