

## Activité et chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

En dépit d'un contexte globalement défavorable aux marchés immobiliers, les ventes du commerce spécialisé en France ont augmenté de +3,3 % en valeur sur un an en magasin (à fin septembre 2023, *Source Knight Frank*) et le taux de vacance à Paris s'est contracté de 6,8 % à 5,8 % entre fin juin 2022 et fin juin 2023 (sur un panel de 12 grandes artères parisiennes, *Source Knight Frank*).

**Doté d'un patrimoine de commerces de centre-ville situé à 60 % dans Paris intra-muros, SELECTIRENTE maintient des performances opérationnelles robustes depuis le début de l'année :**

- **Progression des loyers de +11 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (+2,6 % à périmètre constant)**
- **Un taux d'occupation financier moyen de 96,0 % sur les douze derniers mois (stable par rapport à la même période en 2022)**

### Activité du troisième trimestre

Le chiffre d'affaires trimestriel de SELECTIRENTE en normes IFRS ressort à 23,0 M€ au 30 septembre 2023, en hausse de +11 % par rapport à la même période de l'année dernière, **les loyers seuls progressant également de +11 %** au gré des acquisitions réalisées en 2022. **A périmètre constant**, ces loyers augmentent de +2,6 % par rapport à ceux des trois premiers trimestres 2022, grâce principalement à l'indexation des loyers (+3,0 %) et aux actions menées en matière de gestion locative (+2,8 %), deux facteurs qui ont compensé l'impact négatif résultant d'une légère hausse du taux de vacance (-1,6 %) et des impayés sur quelques locataires en procédure collective (- 1,6 %).

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Cumul au 30/09/2022 (9 mois)</b>	<b>Cumul au 30/09/2023 (9 mois)</b>	<b>Variation</b>
Loyers	20 532	22 791	+ 11%
Autres revenus <sup>(1)</sup>	193	236	+ 22%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>20 725</b>	<b>23 027</b>	<b>+ 11%</b>

(1) Produits locatifs annexes

Depuis le début de l'année, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions de baux avec déspecialisation) ont permis de faire progresser de 135 K€ (+8 %) les loyers annuels de 36 commerces à 1 876 K€ (plus de 6 % du total des loyers).

**Le taux d'occupation financier moyen** (sur les douze derniers mois) **reste élevé et ressort à 96,0 %**, identique à celui de l'année 2022. Au titre du seul 3<sup>e</sup> trimestre 2023, le taux d'occupation financier s'établit à 95,3 %.



Dans le cadre du plafonnement de l'indexation à 3,5 % voté en 2022 par le Parlement en faveur des PME et TPE, et récemment prolongé jusqu'au 31 mars 2024, seules 31 demandes ont été reçues et acceptées par la Société à date, représentant un manque à gagner de 25 K€ sur les loyers annuels concernés.

## Investissement et arbitrages

Prudente et sélective à l'acquisition, SELECTIRENTE a réalisé, le 13 octobre 2023, l'acquisition d'un portefeuille de 3 commerces très bien situés à Paris, Rue de Grenelle et Avenue de la Motte Picquet (7<sup>e</sup>) et Rue Brochant (17<sup>e</sup>), pour un prix de revient global de 2,1 M€.

En parallèle, la Société a poursuivi au 3<sup>e</sup> trimestre 2023 le recentrage stratégique de son portefeuille en cédant 7 commerces situés à Brest (29), Le Raincy (93), Nanterre (92), 2 à Corbeil-Essonnes (91) et 2 à Manosque (04) pour un prix total net vendeur de 4,6 M€, générant une plus-value distribuable de 2,5 M€.

Depuis le début de l'année, SELECTIRENTE a ainsi signé 16 ventes au total, pour un montant global de 11,5 M€ et une plus-value comptable de 3,5 M€.

Au 30 septembre 2023, la Société était également engagée dans la cession de 6 actifs situés à Creil (60), Argenteuil (95), La Tour du Pin (38), Versailles (78), Les Ulis (91) et Fontenay-sous-Bois (94) pour un prix net vendeur total de 5,9 M€ qui sera à nouveau générateur de plus-values nettes comptables.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023, SELECTIRENTE a signé les actes authentiques de vente des actifs situés à Creil (60) et de La Tour du Pin (38) pour un prix net vendeur total de 2 M€. La Société s'est également engagée dans la cession d'un portefeuille de 3 actifs supplémentaires situés à Saint-Brice-sous-Forêt (95), Quetigny (21) et Portet-sur-Garonne (31), pour un prix net vendeur global de 4,5 M€.

Au total, SELECTIRENTE a signé, à date, la vente de 18 actifs pour un montant de 13,6 M€ et est engagée dans la cession de 7 actifs pour un prix de vente de 8,4 M€.

## Fait marquant du trimestre

En septembre 2023, SELECTIRENTE s'est vu remettre par l'EPRA (Association européenne des sociétés immobilières cotées), pour la deuxième année consécutive, un **BPR Gold Award**, le plus haut niveau de distinction établi par l'Association en matière d'information financière et extra-financière. Cette récompense témoigne de l'excellence des pratiques instaurées par la Société dans ce domaine, et de la qualité de sa communication auprès des actionnaires et des investisseurs.

## Perspectives

Malgré le contexte macroéconomique et géopolitique, qui va probablement continuer à impacter l'activité économique dans les prochains mois et à peser sur les marchés financiers et immobiliers, SELECTIRENTE entend 1) poursuivre sa politique d'arbitrage visant au recentrage stratégique de son patrimoine, 2) continuer son programme de remboursement du RCF (*Revolving Credit Facility*) afin de maîtriser son niveau d'endettement à 40 % maximum et 3) saisir les opportunités qui pourraient se présenter dans l'environnement de marché actuel.

La Société, qui s'attache à **créer de la valeur sur le long terme**, maintiendra une gestion locative dynamique et responsable, tout en renforçant sa présence dans les grandes métropoles françaises, à Paris et en région parisienne.



## Calendrier financier

14/02/2024 : Résultats annuels 2023

### Contacts

Dany ABI AZAR – Directeur Administratif et Financier Selectirente Gestion - +33 (0)1 69 87 02 00 – [dany.abiazar@selectirente.com](mailto:dany.abiazar@selectirente.com)

Aliénor KUENTZ – Agence de communication SHAN – +33 (0)6 28 81 30 83 – [alienor.kuentz@shan.fr](mailto:alienor.kuentz@shan.fr)

### À 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<sup>er</sup> janvier 2007. SELECTIRENTE se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité.

SELECTIRENTE est gérée par SELECTIRENTE GESTION, gérant et associé commandité, 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 590 M€ situé à près de 60% dans Paris intra-muros, la Société a pour volonté stratégique le développement et la valorisation de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment B (SELER) – ISIN : FRO004175842

Plus d'informations : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)