

# SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

## PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023



Le présent document a été établi par SELECTIRENTE (la « Société ») **uniquement à titre informatif**, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par SELECTIRENTE. Ce document ne peut être reproduit ou distribué, de manière partielle ou totale, par toute personne autre que la Société. Dans les limites autorisées par la loi applicable, SELECTIRENTE dégage sa responsabilité dans l'utilisation du présent document ou par la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

- Le présent document ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme 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.
- Cette présentation s'accompagne d'un communiqué de presse, du rapport d'activité ainsi que des comptes consolidés et annexes aux comptes disponibles sur le site internet de la société. Les participants sont également invités à lire le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF (19 avril 2023) 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>).
- Certaines informations incluses dans le présent document sont des déclarations prospectives fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses, notamment des hypothèses concernant la stratégie présente de la Société et l'environnement économique dans lequel elle exerce ses activités. Elles impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels du Groupe et ceux présentés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures.
- 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.

## EN RÉSUMÉ

- 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**
- SELECTIRENTE est positionnée sur un **secteur porteur** et au **dynamisme** retrouvé grâce à la volonté des habitants de centre-ville de soutenir 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 de grandes métropoles et un second, plus opportuniste, fondé sur le phénomène de métropolisation
- SELECTIRENTE est accompagnée d'**actionnaires institutionnels** comme Tikehau Capital, Sofidy, Primonial, Sogecap et Amundi

## NOTRE ADN / NOS POINTS FORTS

- 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
- Fondamentaux éprouvés : **qualité de l'emplacement, granularité** du patrimoine, **loyers raisonnables** et **mutualisation & diversité** des locataires
- **Engagement durable et responsable**
- **Structure financière robuste**
- Politique de distribution **pérenne** et **volontariste**
- Membre de l'**EPRA**, de l'**IEIF**, de la **FACT**, de l'**OID** et de la **FEI**



- 1. CHIFFRES CLÉS & FAITS MARQUANTS**
- 2. ACTIVITÉS & PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES**
- 3. RÉSULTATS DE L'EXERCICE**
- 4. PERSPECTIVES**





# 1

## CHIFFRES CLÉS & FAITS MARQUANTS

# POINT MARCHÉ | COMMERCE EN BONNE DYNAMIQUE MALGRÉ UN CONTEXTE INCERTAIN



Consommation des ménages :

**+0,7 %**

estimation\*



Investissement en commerce :

**3,0 Mds€**

en 2023



**75 %**

des Français essaient de privilégier les achats dans les commerces physiques plutôt que sur internet \*



**64 %**

des consommateurs estiment que les magasins physiques sont un point de contact important, même s'ils achètent en ligne auprès du même commerçant\*

## Grandes tendances favorisant le commerce de proximité en France

- Les **commerces** représentent **25 %** des **volumes investis** en France en 2023
- 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 » (Carrefour, Monoprix, Qomod, Uniqlo, Kiabi, New Balance, 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**
- **Fréquentation** touristique dynamique et incidences positives des JO 2024 pour certains des meilleurs axes parisiens (vacance en baisse)
- **Reprise attendue de la consommation** sur fond de repli durable de l'inflation et de redressement du pouvoir d'achat

\*Sources : Knight Frank, LSA, INSEE, OCDE, Banque de France, C&W

Présentation de l'activité et des résultats de l'exercice 2023

**SELECTIRENTE**

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

# CHIFFRES CLÉS 2023

**577 M€**  
Valeur du patrimoine  
hors droit

**95,6 %**  
Taux d'occupation  
financier annuel moyen

**413** Actifs  
et **547** locataires

**30,6 M€**  
Revenus locatifs bruts  
(+ 8% vs. 2022)

**5,35 €/action**  
Résultat EPRA  
(+ 14% vs. 2022)

**13,2 M€**  
Résultat net IFRS  
(Stable vs. 2022)

**90,31 €/action**  
ANR NDV EPRA  
(- 3% vs. 2022)

**4,45 €/action**  
Cash Flow Net Courant  
(+ 3% vs. 2022)

**36,9 %**  
LTV EPRA

# FAITS MARQUANTS 2023



Performances opérationnelles et financières robustes



Activité locative très dynamique



Poursuite de l'optimisation du patrimoine par un **programme d'arbitrages stratégiques particulièrement bien réussi**



Résilience de la valorisation du **patrimoine**



Consolidation de la **structure financière**



Affirmation de la **gestion durable & responsable** de la Société, au travers de la publication des **Engagements** de développement durable fin janvier 2023 et du premier rapport sur le Développement Durable







# 2

## ACTIVITÉS & PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

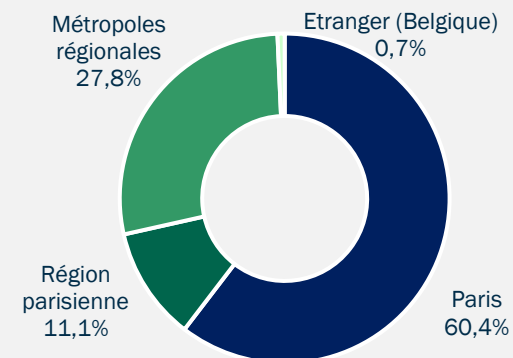
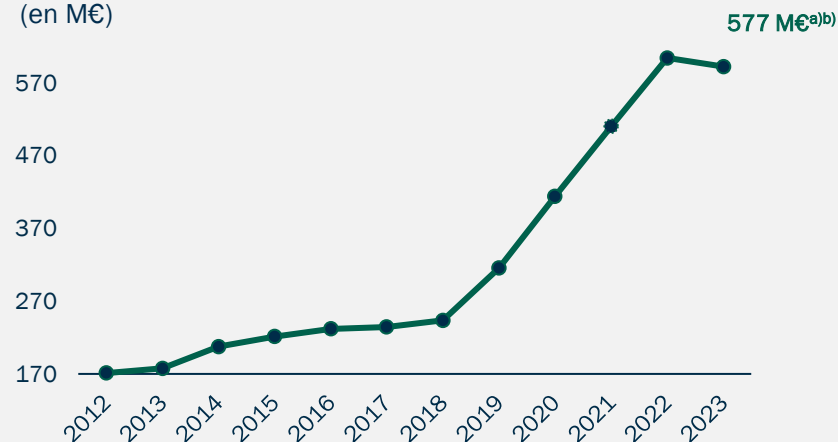
## UN PATRIMOINE EN FORTE CROISSANCE SUR LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

**577 M€**<sup>a)b)</sup>

**413** actifs  
immobiliers

**~ 100 000 m<sup>2</sup>**  
de surface totale

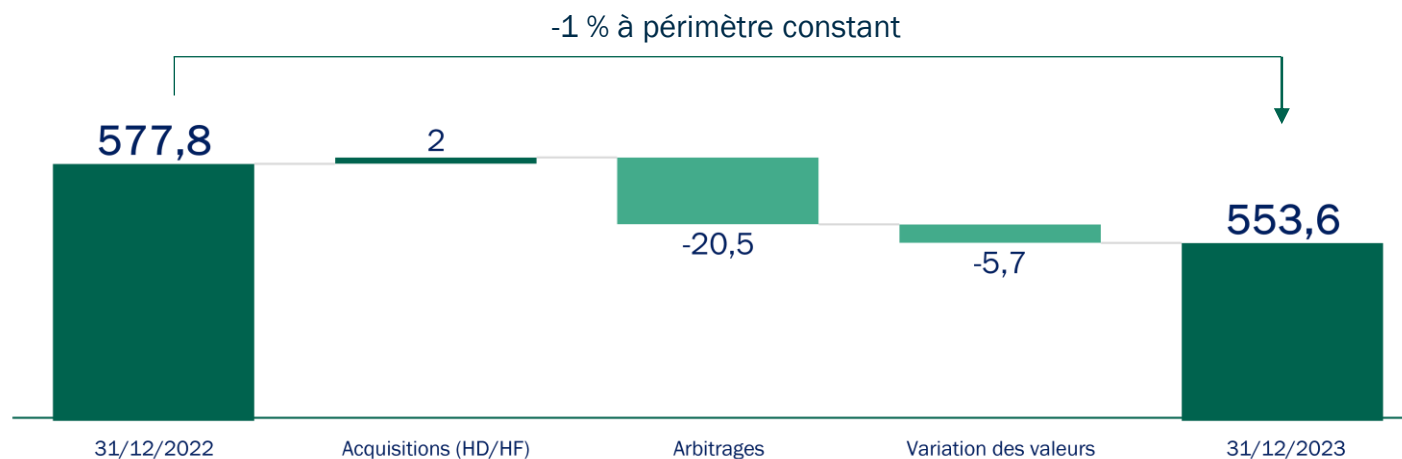
Patrimoine (en valeur de marché)  
(en M€)



a) Cession de 24 actifs de recentrage stratégique du patrimoine (21 M€)

b) Dont 554 M€ d'immobilier direct et 23 M€ d'immobilier indirect

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT



### Acquisitions : **2,2 M€**

- 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>)

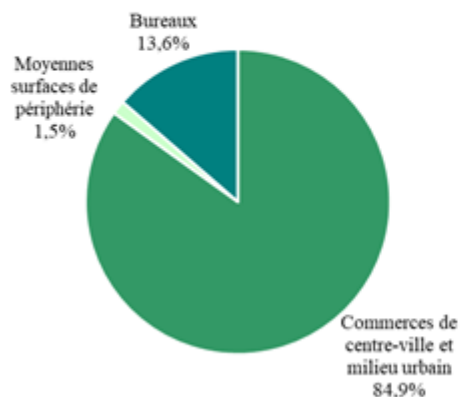
### Cessions : **21 M€**

- 24 actifs principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite
- Plus-value distribuable de près de 11 M€ (2,64€/action, +4% vs. valeur d'expertise HD à fin 2022 et +15% vs. 2021)

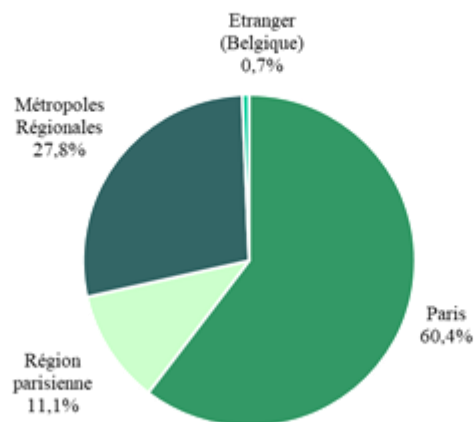
**Valeurs d'expertise** : en baisse de **1 %**, à périmètre constant, vs 31/12/2022

## FORTE GRANULARITÉ & QUALITÉ DU PATRIMOINE

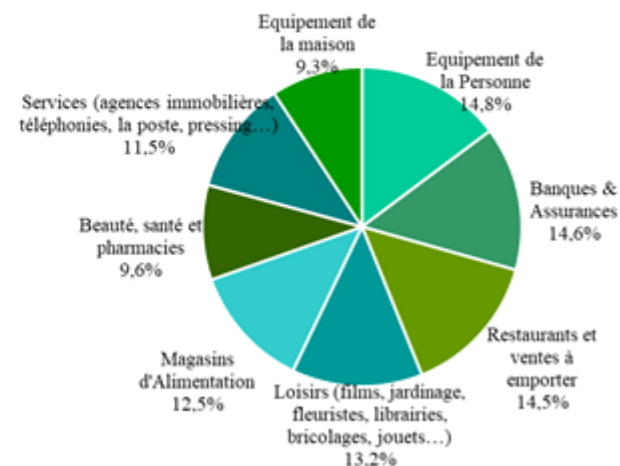
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (% des valeurs au 31 décembre 2023)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (% des valeurs au 31 décembre 2023)



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

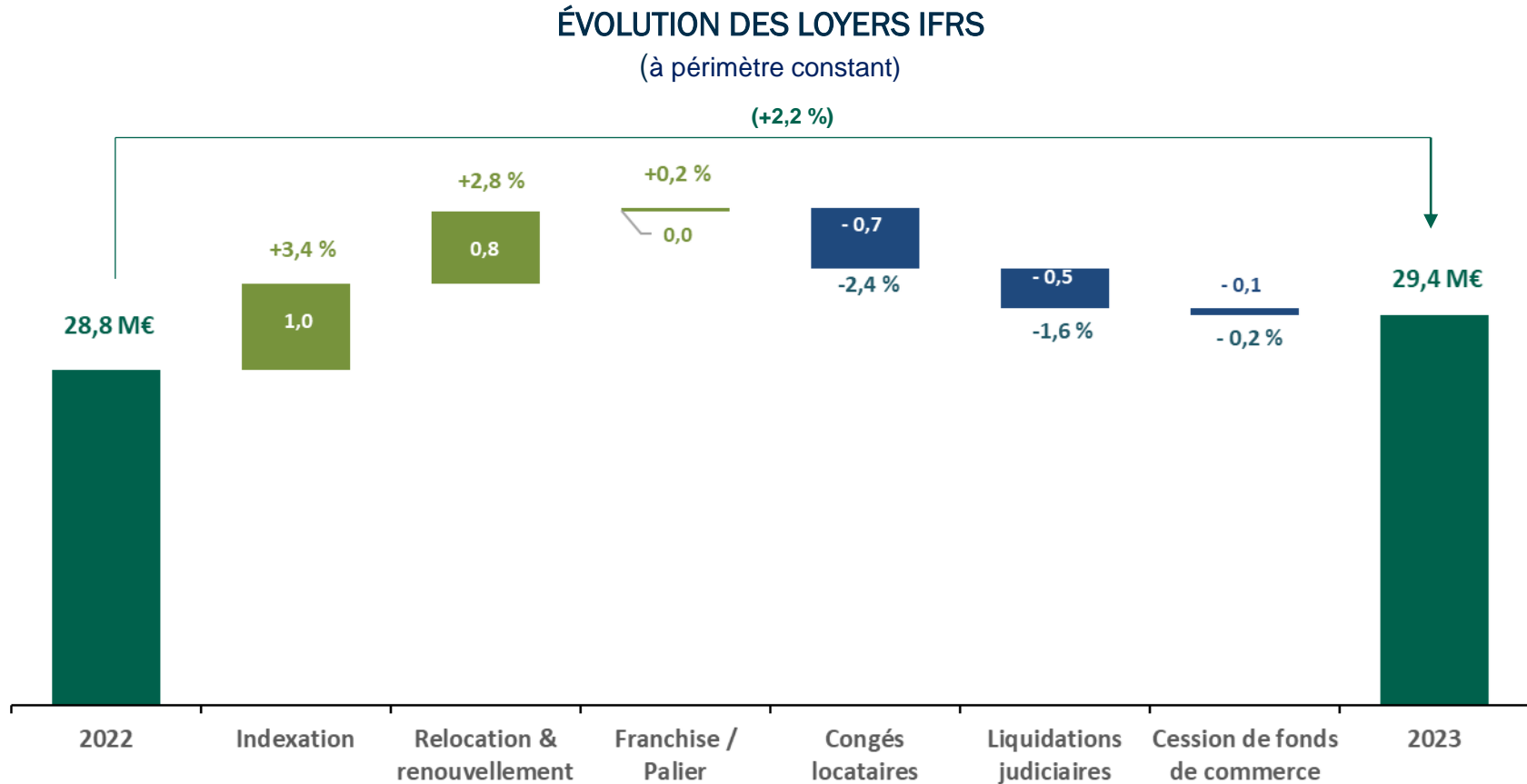


## DES LOCATAIRES PREMIUM AUX ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES



# +2,2 %, PROGRESSION DES LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

➤ Revenus locatifs bruts : **30,6 M€**, +8 %



➤ Loyers : **+2,2 %** à périmètre constant, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+3,4 %), relocations et des renouvellements de baux (+3 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,4 %), des procédures collectives (liquidations judiciaires) et des cessions de fonds de commerce (-1,8 %).

# GESTION LOCATIVE TRÈS DYNAMIQUE EN 2023

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUPÉRIEUR À 95% DEPUIS 13 ANS

### DYNAMISME DE LA GESTION LOCATIVE

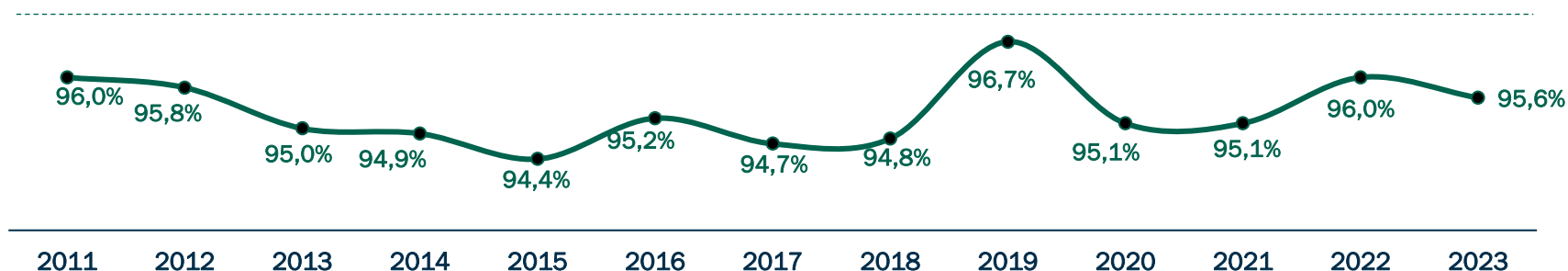
(44 actions de gestion locative Vs 30 en 2022)

	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	21	6 243 m <sup>2</sup>	1 296 K€	1 302 K€
Cessions de baux avec désécialisation	4	151 m <sup>2</sup>	88 K€	98 K€
Relocations	19	2 506 m <sup>2</sup>	688 K€	861 K€
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>	<b>8 900 m<sup>2</sup></b>	<b>2 072 K€</b>	<b>2 262 K€</b> → +9,2%

### ARBITRAGES

- Arbitrage stratégique de recentrage
- 24 actifs cédés situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite
- 21,3 M€ prix de cession:
  - +4 % vs expertise 2022
  - +15 % vs expertise 2021
  - 11 M€ de plus-value distribuable soit 2,6 €/action

- Taux d'occupation financier élevé: **95,6%** et stable au cours du temps engendrant des revenus pérennes



# PARMI LES ACTIFS EMBLEMATIQUES DU PORTEFEUILLE

## FOCUS Portefeuille UNITY

Acquisition en juin 2022 de 22 commerces et un local à usage de bureaux :

- Prix de revient total (AEM) : 72 M€, investissement le plus élevé de l'histoire de la Société
- Création de valeur en cours – valeur d'expertise en croissance : +3,5% en 2023
- Taux d'occupation en hausse depuis 2022 : 100% au 31/12/2023



### 11 Locaux Commerciaux :

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

### 11 Locaux Commerciaux et 1 Local à usage de Bureaux :

Exki – Le Cercle de la Forme –  
Miniso – Mami Sushi – We Change  
– Cuvée Noire – Beaubourg  
Optique – Subway – Cash Express  
– Grindz of Hawaii – Association  
Intermusée – Gomu



# QUELQUES EXEMPLES D'ACTIFS



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



Paris 1<sup>er</sup> – rue Coquillière



Lyon (69) – rue Sainte-Catherine



Toulouse (31) – rue de Metz



Paris 7<sup>e</sup> – place du Palais Bourbon



Bordeaux (33) – place des Grands Hommes



Paris 3<sup>e</sup> – rue Rambuteau



Paris 7<sup>e</sup> – place Joffre



Rouen (76) – rue du Gros Horloge



# LES INDICATEURS CLÉS DES ENGAGEMENTS ESG

Seule foncière cotée française à détenir en grande majorité des **commerces de proximité de centre-ville**, SELECTIRENTE a publié fin janvier 2023 ses engagements de Développement Durable.



## ENVIRONNEMENT

- S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

**1** bilan carbone réalisé / an :

**16,47** kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2022

Risques climatiques analysés pour

**100%** des actifs



## SOCIAL

- FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES

**335** commerces exerçant une activité contributrice\* à la Société

**99%** des actifs situés à moins de 500 mètres des transports en commun ou de solutions de mobilité douce ou d'une recharge électrique pour véhicule

**56%** des activités des locataires sont considérées comme contributrices ou particulièrement contributrices\* à la société à fin 2023



## GOVERNANCE

- FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE

**100%** des actifs nouvellement acquis sont analysés selon une grille ESG

SELECTIRENTE distribue un écocuide à

**100%** de ses nouveaux locataires



\* Selectirente définit une activité contributrice à la société comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (pour plus d'informations, cf. Rapport de développement durable 2022).



# 3

## Résultats de l'exercice / éléments financiers et extra-financiers

# CROISSANCE DYNAMIQUE DE LA SOCIÉTÉ ENTRE 2021 ET 2023

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Valeur du patrimoine	<b>315 M€</b>	<b>604 M€</b>	<b>577 M€*</b>
Nombre d'actifs	<b>291</b>	<b>442</b>	<b>413</b>
Nombre de baux	<b>366</b>	<b>577</b>	<b>547</b>
Loyers du patrimoine loué (en base annuelle)	<b>16 M€</b>	<b>28 M€</b>	<b>31 M€</b>
Taux d'occupation	<b>95,1 %</b>	<b>96,0 %</b>	<b>95,6 %</b>
LTV EPRA	<b>0 %</b> (post augmentation de capital)	<b>39,8 %</b>	<b>36,9 %</b>
Encours de la dette	<b>134 M€</b>	<b>240 M€</b> (+ 55 M€ de financements bancaires non tirés)	<b>220 M€</b> (+ 75 M€ de financements bancaires non tirés)
Répartition du patrimoine			

\* Cession de 24 actifs de recentrage stratégique du patrimoine (21 M€)

# PERFORMANCES FINANCIÈRES 2023

(en millions d'euros) en normes IFRS	2021	2022	2023
Valorisation du Portefeuille	509,6	603,8	577,1*
Revenus locatifs bruts	22,6	28,3	30,6
Résultat net	17,1	13,4	13,2

\* Cession de 24 actifs de recentrage stratégique du patrimoine (21 M€)

(en €/action)	2021	2022	2023
Résultat EPRA - Résultat Net récurrent	4,04	4,68	5,35
Cash Flow net courant	3,72	4,33	4,45
Dividende	3,60	3,80	4,00*

\* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 31 mai 2024

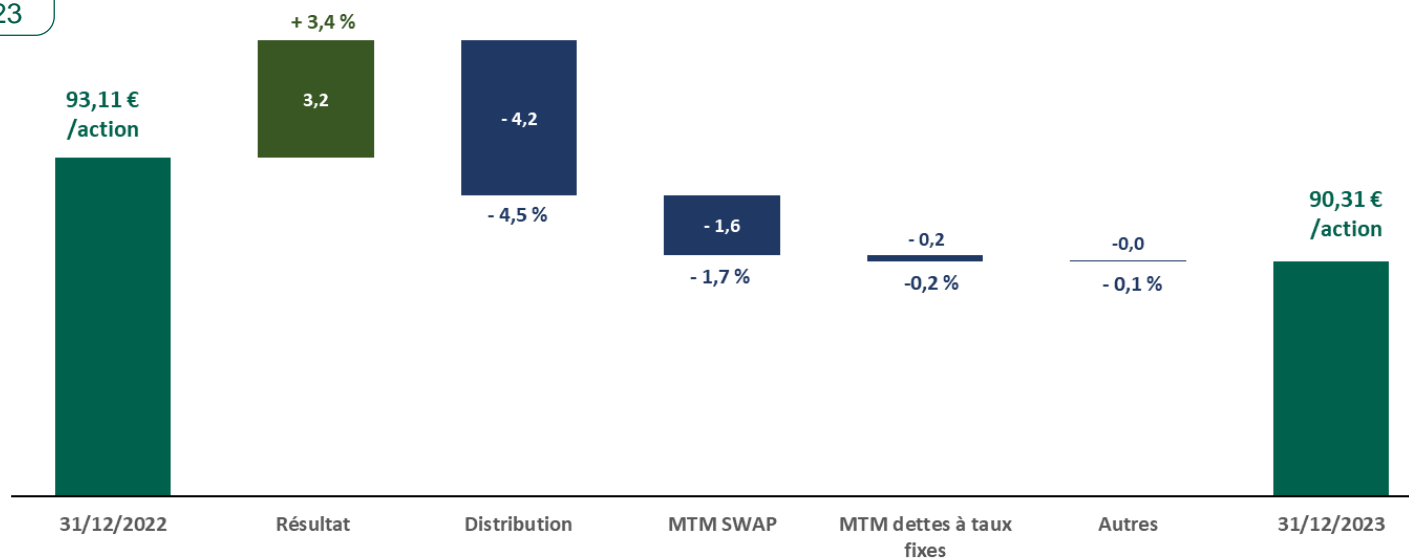
## Progression des résultats 2023 vs 2022:

- revenus locatifs +8 %
- résultat EPRA +14 %
- cash-flow net courant +3 %
- dividende +5 %

# INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

Chiffres clés EPRA €/ action	2021	2022	2023
Résultat EPRA	4,04	4,68	5,35
LTV EPRA	27,0%	38,9%	36,9%
ANR Net Disposal Value	88,71	93,11	90,31
Taux de rendement initial net	4,8%	5,0%	5,1%

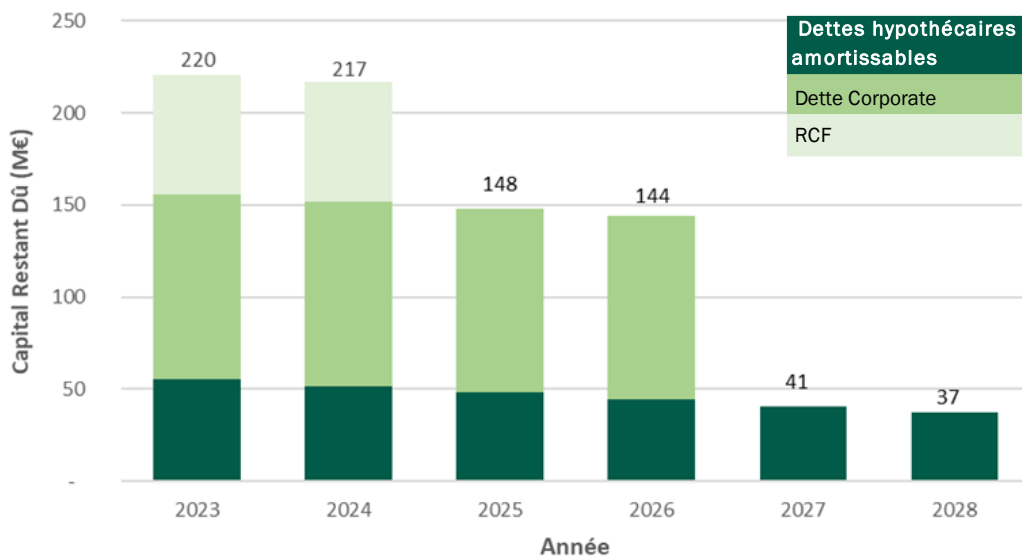
➤ Passage de l'EPRA NDV (en €/action) du 31/12/2022 au 31/12/2023



# STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE ET GESTION RIGOUREUSE DE LA DETTE

## ENDETTEMENT BANCAIRE

Capital restant dû par année



Endettement bancaire : **220 M€** ↘

Trésorerie : **9 M€**

Financements bancaires non tirés :  
**75 M€**

LTV EPRA : **36,9%** ↘

Maturité moyenne résiduelle :  
**3,8 années**

Part de la dette :  
**25%** à taux fixe  
**75%** à taux variable

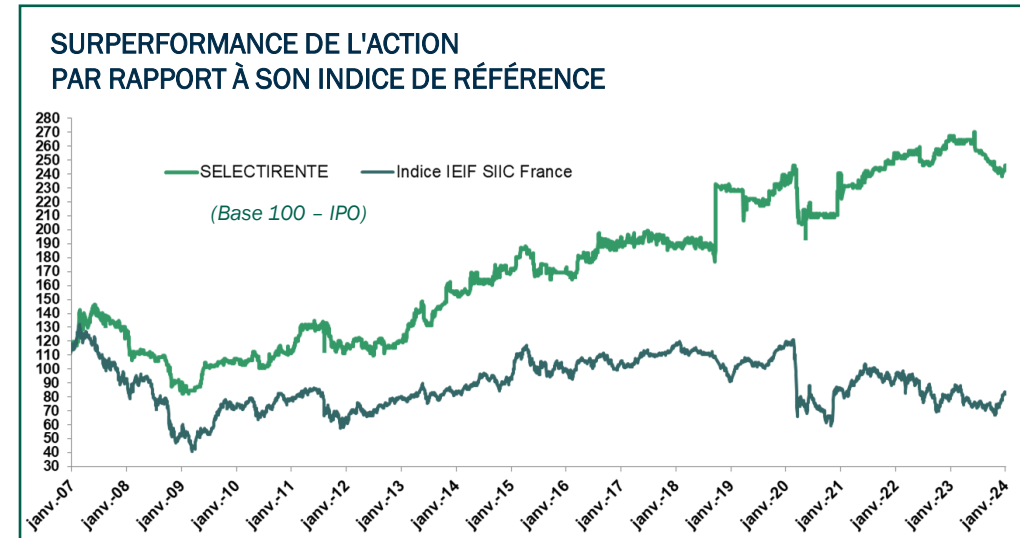
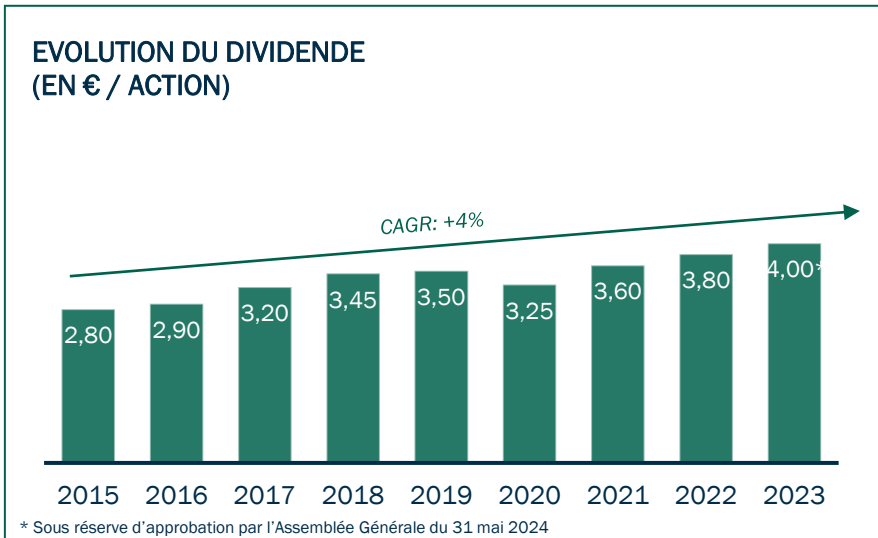
Part de la dette à taux variable et/ou à taux fixe couverte :  
**100%**

au 31/12/2023

Coût moyen 2023 : **1,93%** ↘

# DIVIDENDE 2023 ET PERFORMANCES BOURSIÈRES

Proposition à la prochaine Assemblée Générale du 31 mai 2024 :  
**4,00 € par action, +5,2 %**



**CAPITALISATION BOURSIÈRE ~ 400 M€**

**SELECTIRENTE - Euronext Paris Compartiment B**  
MNEMO - SELER / ISIN - FR0004175842



# 4 PERSPECTIVES



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

- En capitalisant sur son **patrimoine résilient**, ses solides **fondamentaux d'investissement**, sa **structure financière renforcée** et son objectif d'atteindre une **taille critique**
- En élargissant la base actionnariale et **la liquidité du titre** en Bourse
- En maintenant une **distribution volontariste**
- En intensifiant les **pratiques ESG**

## 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
- en se dotant des moyens financiers pour **saisir les opportunités** d'investissement et **poursuivre la croissance**

## s'affirmer comme LA foncière cotée de commerce de proximité



# SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE  
GESTION**

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

**SELECTIRENTE Gestion SAS**

Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Site internet : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com) - Email : [selectirente@selectirente.com](mailto:selectirente@selectirente.com)

Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01