

LA FONCIÈRE COTÉE FRANÇAISE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE-VILLE

Présentation de l'activité et
des résultats 2024

AVERTISSEMENT

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 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 d'Enregistrement Universel 2023 de la Société déposé auprès de l'AMF (23 avril 2024) 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.

PRÉSENTATION DES ORATEURS



Jérôme Descamps

*Président
de SELECTIRENTE Gestion*



Dany Abi Azar

*Directeur Administratif
et Financier
de SELECTIRENTE Gestion*

SOMMAIRE

01

Chiffres clés & faits marquants

02

Activités & performances opérationnelles

03

Résultats de l'exercice

04

Perspectives



RÉSILIENCE DU COMMERCE & DES CENTRES-VILLES



Consommation des ménages :

+0,9%

estimée pour 2025



75%

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



Investissement en commerces:

2,5 Mds€

En 2024



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 **transactions de commerces alimentaires** ont représenté **plus du quart des montants investis au S1 2024**. 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. 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**
- **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

CHIFFRES CLÉS & FAITS MARQUANTS

01

CHIFFRES CLÉS 2024

576 M€

Valeur du patrimoine hors droits

94,1%

Taux d'occupation financier annuel moyen

397 Actifs
et
510 baux

30 M€

Revenus locatifs bruts
(Loyers : + 3,0% à périmètre constant)

6,85€/action
Résultat net IFRS
(+117% vs 2023)

4,9 €/action
EPRA Earnings
(-9% vs 2023)

91,3€/action
ANR NDV EPRA
(+ 1,1% vs 2023)

4,6€/action
Cash Flow Net Courant
(+ 3,2% vs. 2023)

34,9%
LTV EPRA
(vs 36,9 % à fin décembre 2023)

FAITS MARQUANTS 2024



Reprise des investissements avec l'acquisition d'une boutique Rue de Rivoli



Activité locative dynamique et rigoureuse en 2024 en termes de relocations et de renouvellements de baux



Poursuite du programme d'arbitrage en 2024 concrétisé par la cession de 20 actifs pour 14 M€, générant une plus-value distribuable de 5 M€ (1,2 € / action).



Reprise en 2024 de la croissance de la valorisation du patrimoine (+1,6 % à périmètre constant), attestant la qualité du portefeuille et des emplacements des actifs



Structure financière renforcée grâce à la signature d'un refinancement de 80 M€



ESG :

- Conversion du refinancement de 80 M€ sous forme de SLL (Sustainability Linked Loan)
- Obtention d'un premier trophée en Bronze de l'EPRA

ACTIVITÉS & PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

02

ACQUISITION UN ACTIF DE GRANDE QUALITÉ EN PLEIN CŒUR DE PARIS

Acquisition (DI) : 2,9 M€

- 200 m² de local commercial
- Rue de Rivoli (1er arrondissement de Paris)
- Loué 6 ans ferme
- Taux de rendement immédiat de 5,5 %
- Proximité immédiate de solutions de mobilités douces

→ Capacité de la Société à saisir les opportunités de marché

→ Stratégie d'investissement très sélective



CESSIONS STRATÉGIQUES CRÉATION DE VALEUR & OPTIMISATION DU PATRIMOINE

Depuis sa création, SELECTIRENTE a démontré sa forte 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.

CRÉATION DE VALEUR

Résultats obtenus grâce aux **plus-values** réalisées sur la vente d'actifs arrivés à maturité :

- **Création de valeur** déjà réalisée et **valeur de marché** optimale
- **Liquidité avérée du marché** pour optimiser le prix de vente des actifs



RECENTRAGE DES ACTIFS

- **Vente d'actifs** ne correspondant plus à l'objectif d'investissement
- Protection contre la **vacance future**
- Actifs nécessitant des **investissements futurs**
- **Vendus** de préférence à un utilisateur ou à un promoteur

Cessions 2024: 20 actifs :

- Prix de vente HD de **14,1 M€**
- Plus-value distribuable de **5,0 M€ (1,2 € / action)**

LA GESTION D'ACTIFS PILIER ESSENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

Valorisation par la Relocation

2023



LOCAUX COMMERCIAUX

Rue Rambuteau - Paris 1^{er} & 3^{ème}

Année d'acquisition : 2022

Prix d'acquisition du portefeuille : 68 M€

2 cellules vacantes à l'acquisition

Durée de la vacance : 6 mois

Total des nouveaux loyers annuels : 180 K€

Hausse de la valeur vénale de 3 % à la suite de la relocation de ces 2 cellules commerciales à des enseignes internationales à un niveau de loyer supérieur à la VLM (140 K€)

Valeur d'expertise : 71 M€

(au 31/12/2024)

Valorisation par la Relocation

2024



LOCAL COMMERCIAL

Rue de la Verrerie - Aix-en- Provence

Année d'acquisition : 2021

Prix d'acquisition : 850 K€

Durée de la vacance : 2,5 mois

Loyer annuel précédent : 59 K€

Nouveau loyer annuel : 80 K€

Hausse de la valeur vénale de 44% à la suite de la relocation à un niveau de loyer très supérieur à la VLM (57 K€)

Valeur d'expertise : 1,240 M€

(au 31/12/2024 Vs 860 K€ au 31/12/2023)

Valorisation par le Renouvellement et la Relocation

2025



LOCAUX COMMERCIAUX

Rue du Louvre - Paris 1^{er}

Année d'acquisition : 2004

Prix d'acquisition du portefeuille : 2,0 M€

3 Renouvellements de baux en 2021

1 Relocation en 2025

Total des loyers en 2020 : 235 K€

Total des nouveaux loyers attendus: 312 K€

Valeur Locative de Marché 2024 : 401 K€

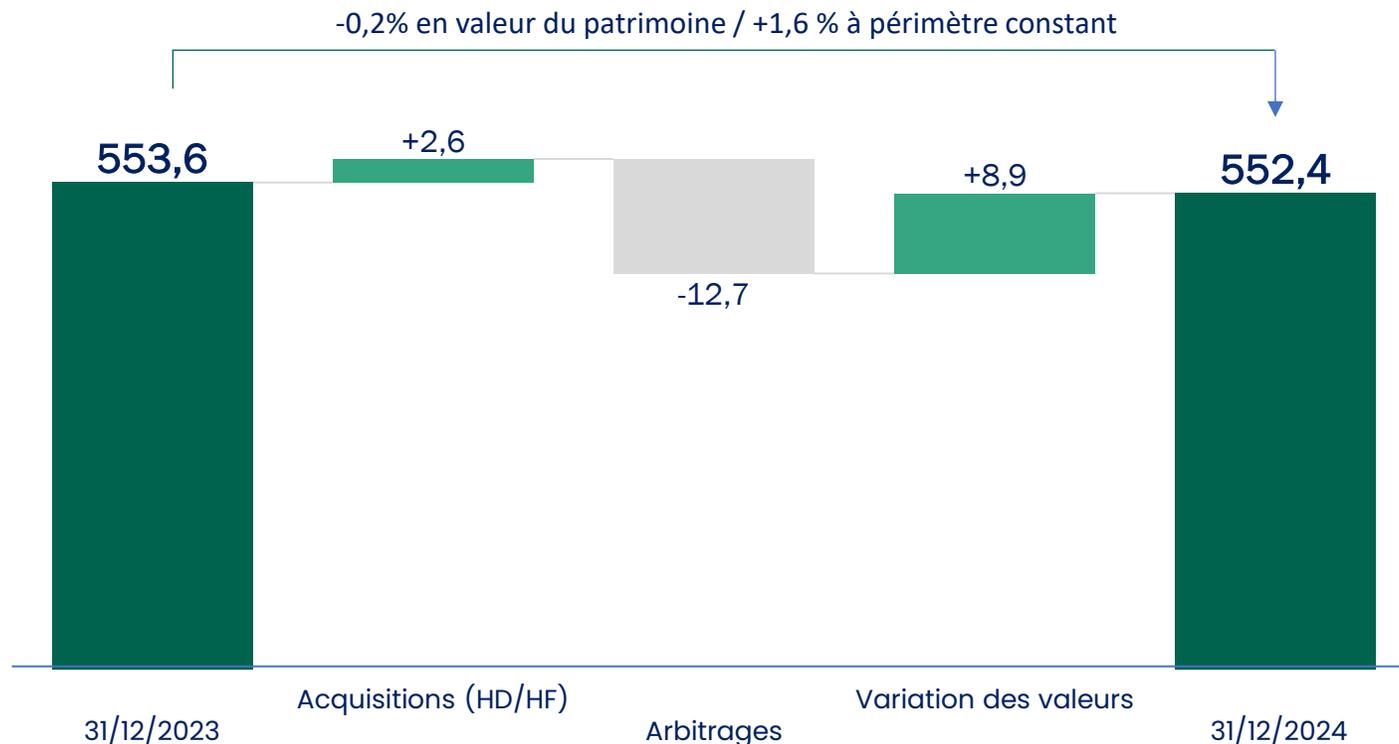
Hausse de la Valeur Vénale de 38 % à la suite des actions de gestion depuis décembre 2020

Valeur d'expertise : 7,3 M€

(au 31 décembre 2024 vs 5,3 M€ au 31 décembre 2020)

UNE HAUSSE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE +1,6% à périmètre constant

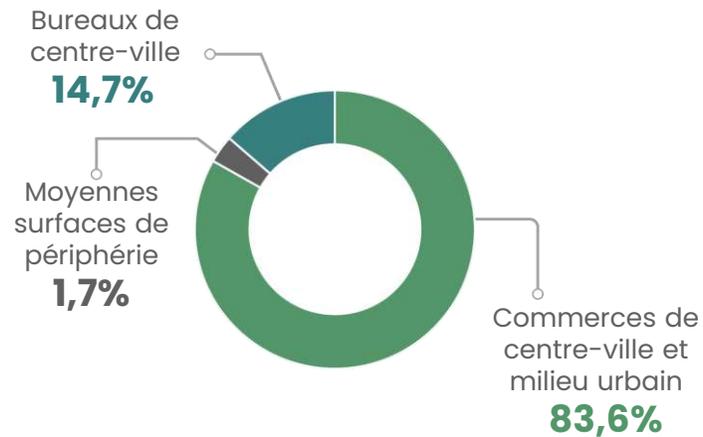
ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DIRECT (M€)



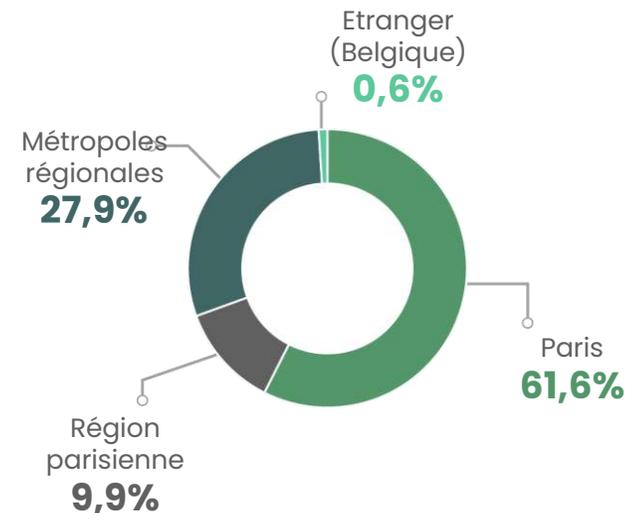
LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2024

Un portefeuille granulaire et diversifié, de grande qualité, détenu en direct, constitué à 84% de commerces de centre-ville et situé à plus de 60% dans Paris intra-muros

Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs)

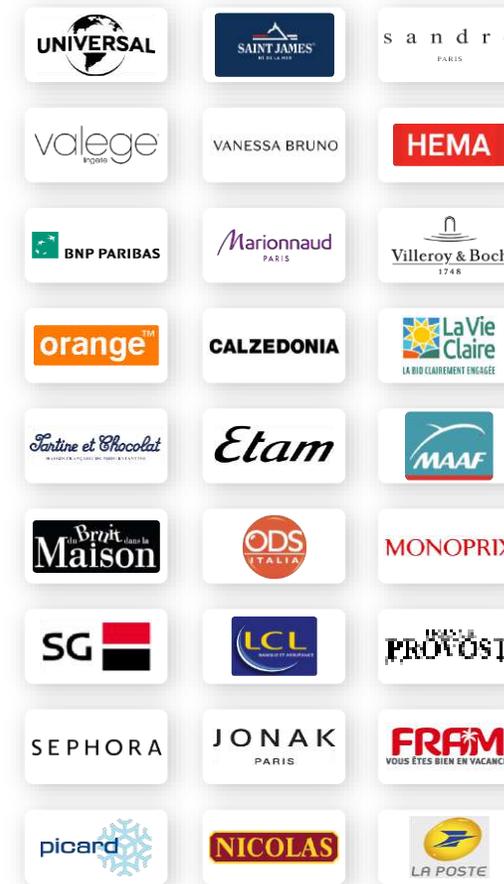
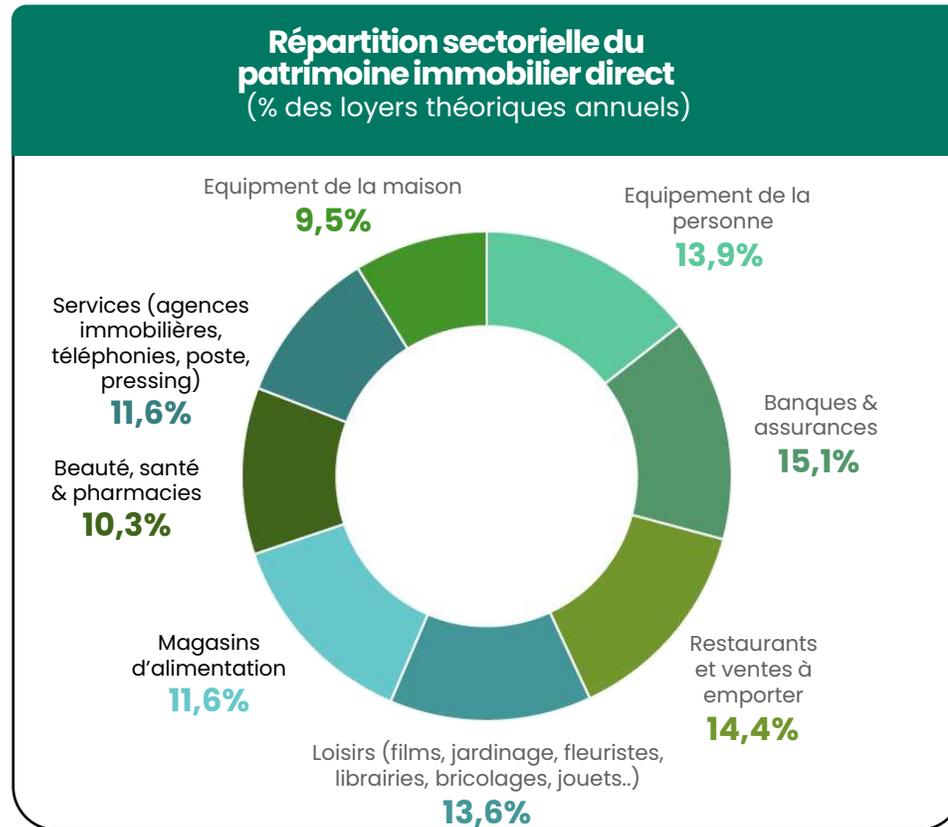


Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs)



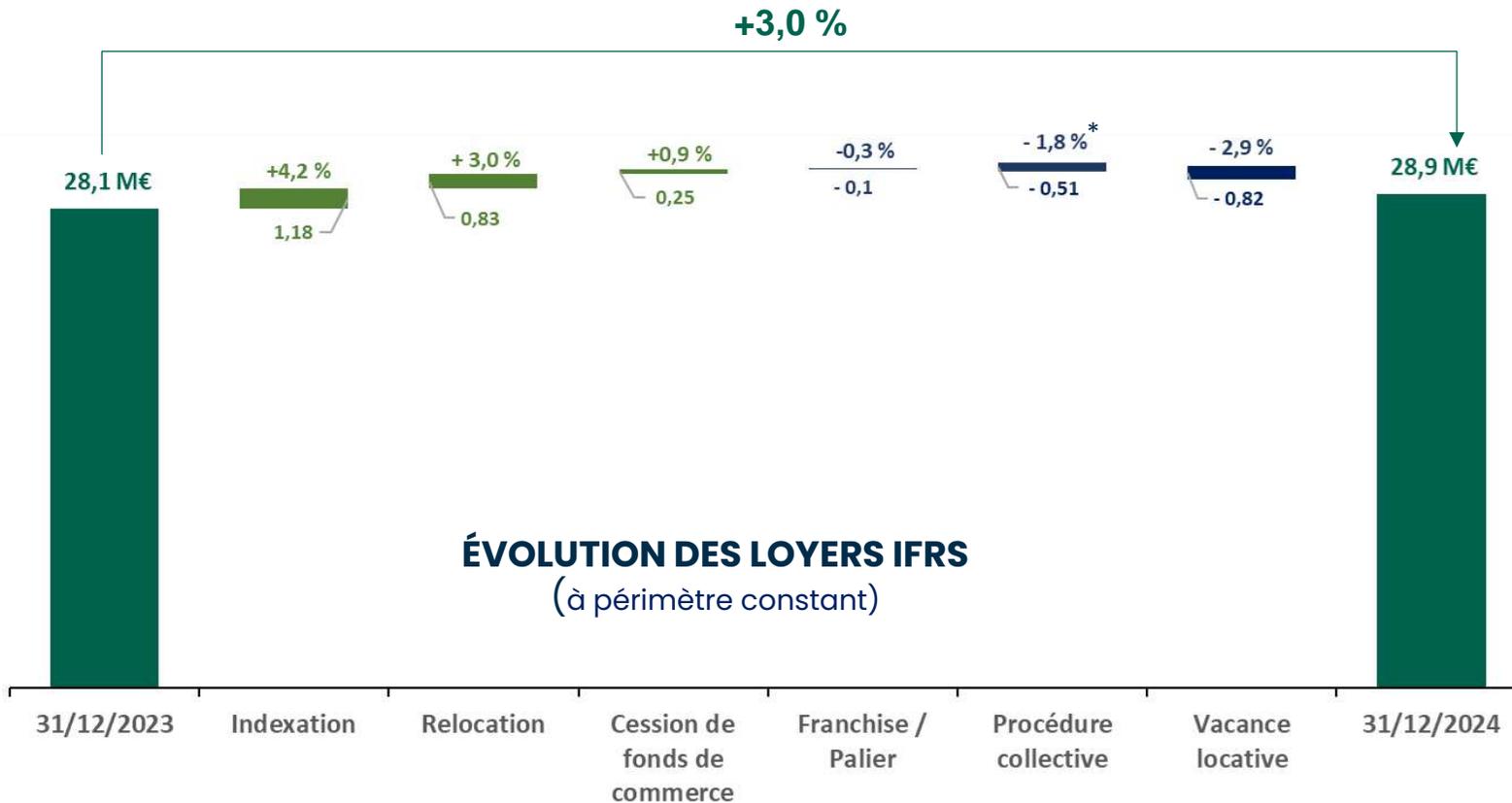
LA GRANULARITÉ DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2024

La granularité et la diversification des locataires de SELECTIRENTE font partie de l'ADN et de la stratégie d'investissement de la société.



CROISSANCE DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT

- Loyers : +3% à périmètre constant
- Revenus locatifs bruts : 30 M€, -2 %



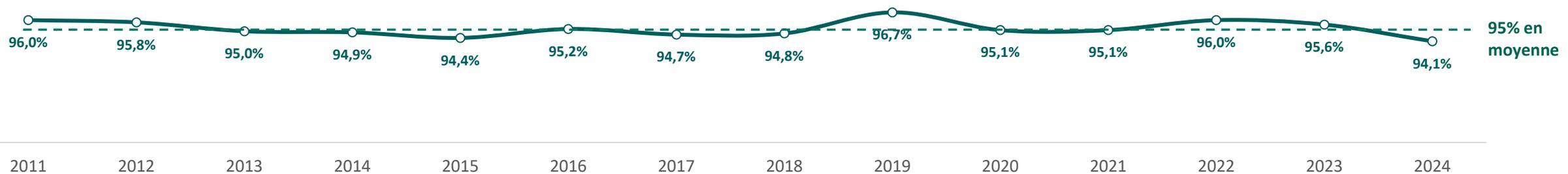
*** Procédure collective:**

- Légère baisse provenant essentiellement des 29 locataires ayant fait l'objet sur les années 2023 et 2024 d'une liquidation judiciaire, en phase avec l'évolution des défaillances d'entreprises enregistrées en France en 2023 et en 2024.
- Sur ces 29 actifs laissés vacants, la Société en a reloué 13 à date, avec une augmentation du nouveau loyer annuel de **19%** par rapport au dernier loyer annuel facturé.

UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE ÉVOLUTION & RÉSILIENCE



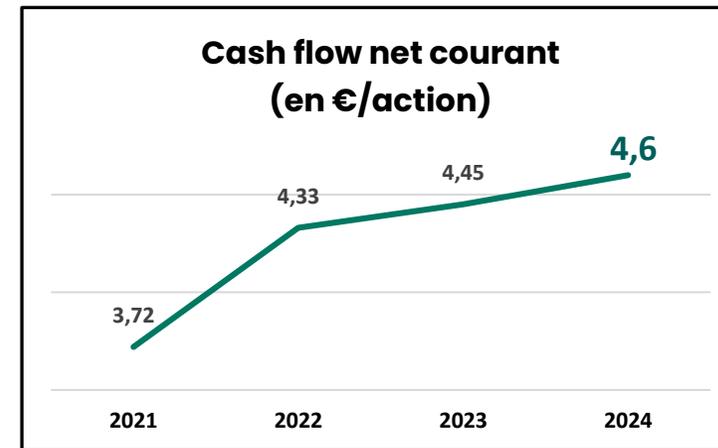
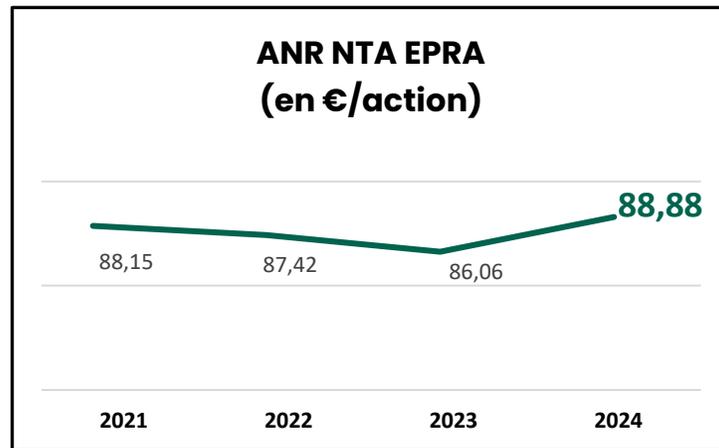
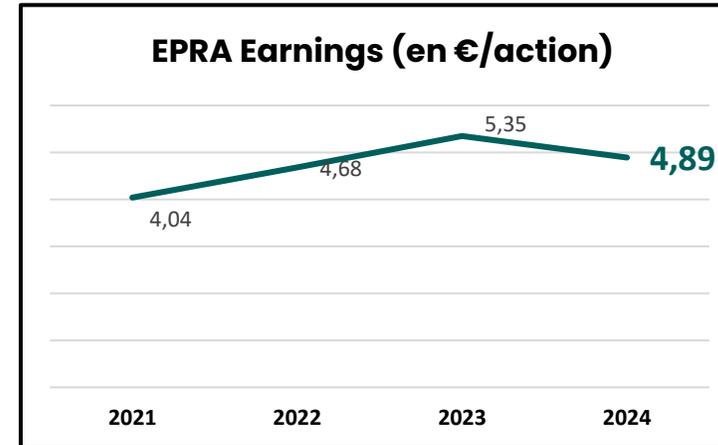
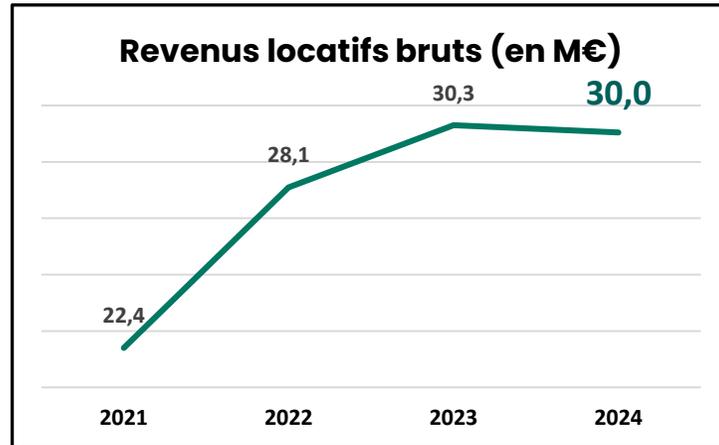
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ÉLEVÉ ET STABLE AU COURS DU TEMPS ENGENDRANT DES REVENUS PÉRENNES



RÉSULTATS DE L'EXERCICE | ÉLÉMENTS FINANCIERS & EXTRA-FINANCIERS

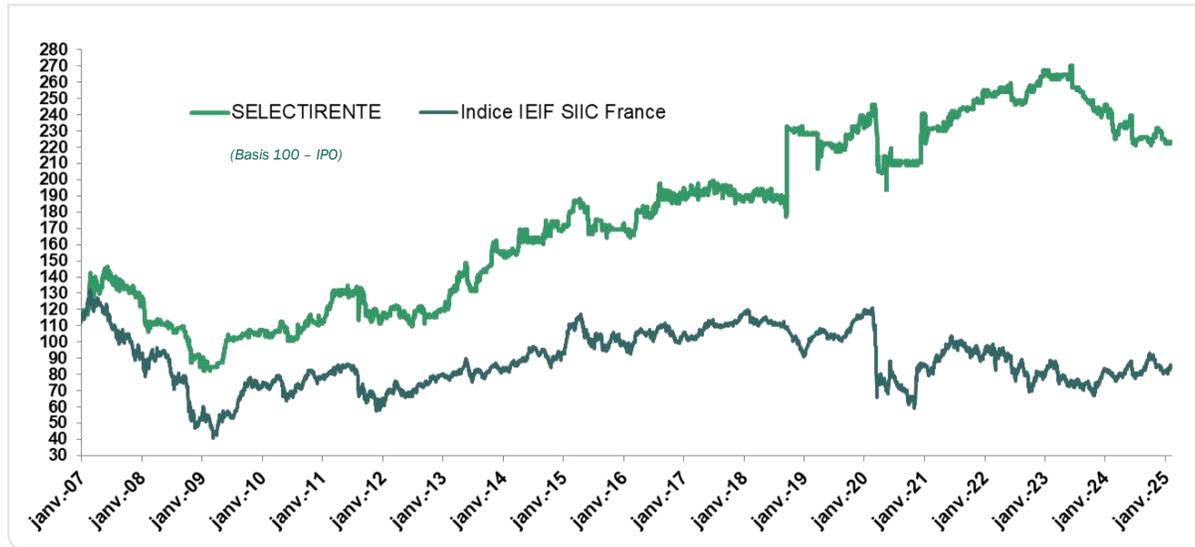
03

CROISSANCE RÉGULIÈRE DES KPIs FINANCIERS



CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

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



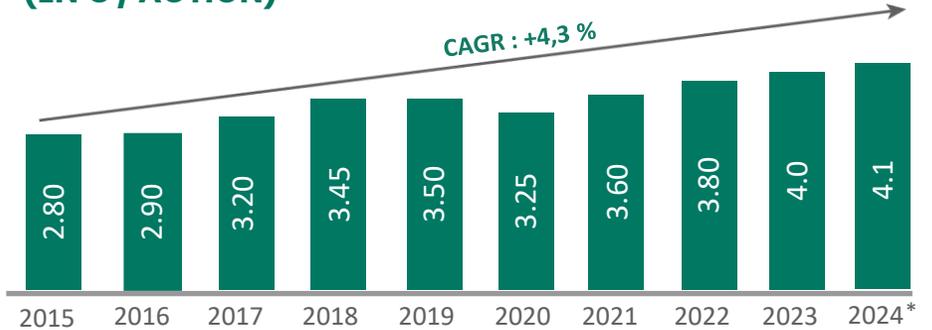
CAPITALISATION BOURSIERE ~ 350 M€ (Décembre 2024)

SELECTIRENTE - EURONEXT Paris Compartment B

MNEMO – SELER

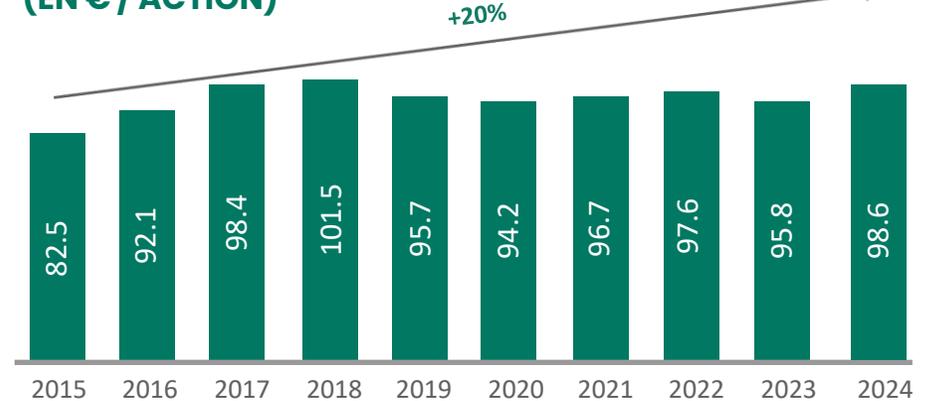
ISIN – FR0004175842

EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



* Sous condition d'approbation de l'AG des actionnaires du 27 mai 2025

EVOLUTION DE L'EPRA NRV (EN € / ACTION)



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

RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE



OPÉRATION DE FINANCEMENT STRUCTURANTE POUR ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ



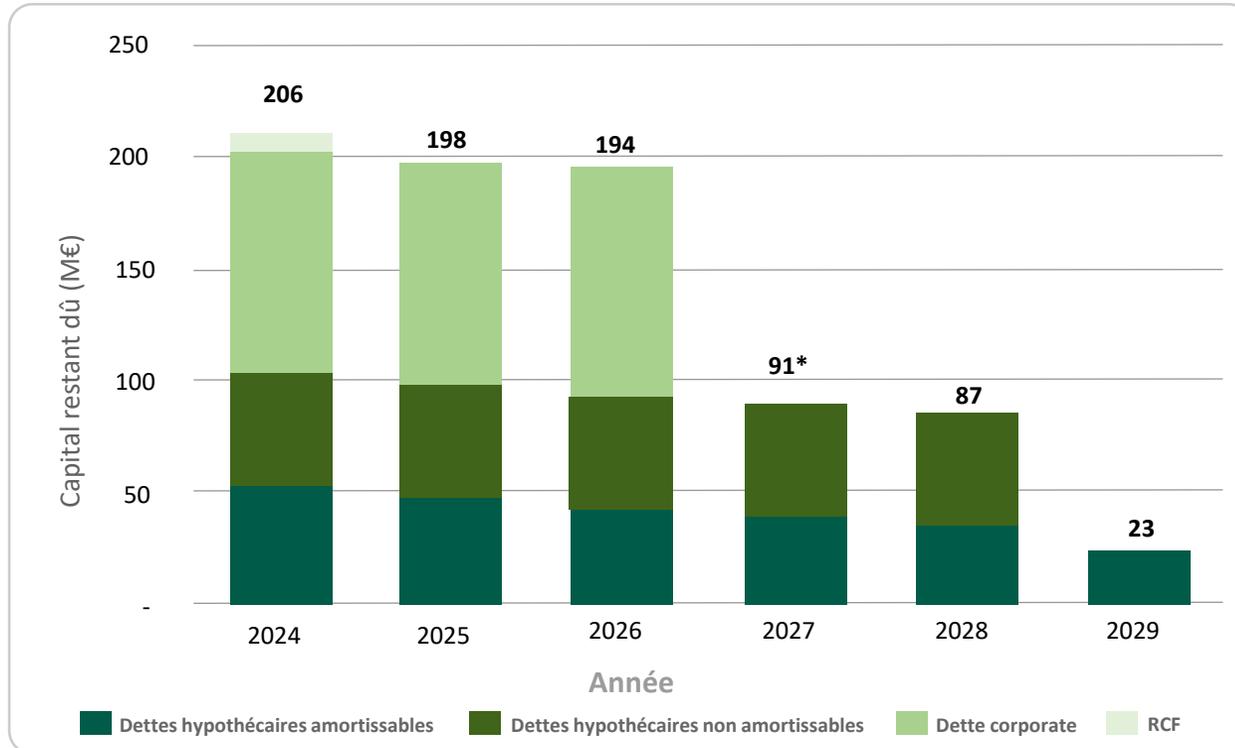
En juillet 2024, refinancement de 80 M€ avec les partenaires bancaires historiques

- Un prêt hypothécaire corporate de 50 M€ à 5 ans, assorti de deux options supplémentaires d'extension d'un an ;
- Un nouveau RCF de 30 M€ à 3 ans, avec une option d'extension d'un an, pour financer la croissance de la société, notamment par des acquisitions opportunistes.

- Extension de la **maturité de la dette** à plus de 4 ans à fin 2024
- Nouvelles ressources financières pour saisir les **opportunités d'acquisition** d'actifs à Paris et dans d'autres grandes métropoles régionales
- **Consolidation** de la structure financière en fonction des besoins d'investissement

DETTE GLOBALE : CAPITAL RESTANT DÛ APRÈS REFINANCEMENT

Evolution du capital restant dû par année et par type de dette



* Sans prendre en compte l'option d'extension de +1année du RCF

Au 31 décembre 2024 :

- **EPRA LTV : 34,9 %**
- Durée résiduelle moyenne : ~4 ans
- Part de la dette à taux fixe et/ou variable couverte : 100%
- Coût moyen 2024 de la dette : 1,75 %
- **Pas d'échéance significative de dette avant 2027**
- Trésorerie et équivalents de trésorerie : ~7 M€
- Financement bancaire non tiré : 25 M€

Le **30 octobre 2024**, SELECTIRENTE a procédé avec succès à la transformation des **deux lignes de refinancement de 80 M€** en un « Sustainable Linked Loan » comprenant trois objectifs de performance durable (climat, réduction de la consommation d'énergie et collecte de données) sur la durée des deux lignes de crédit

SLL ET KPIs ESG

- SELECTIRENTE a renforcé ses **engagements en matière de développement durable** en transformant deux lignes de crédit en **Sustainability-Linked Loans (SLL)**
- Ces prêts intègrent des **objectifs ESG** liés à **trois critères de performance extra-financière** qui peuvent affecter les marges bancaires



KPI #1

Climat

Adaptation des actifs au changement climatique



Objectif 2031

80 % des actifs sous gestion recevront une étude sur leur exposition au changement climatique, ainsi qu'un plan d'action personnalisé.



KPI #2

Energie

Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs



Objectif 2031

Atteindre un objectif de ratio moyen de consommation d'énergie primaire de 239 kWhPE/m²/an.



KPI #3

Collecte des données

Augmenter la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs



Objectif 2031

Augmenter significativement la collecte des données de consommation d'énergie des locataires, avec 98% des actifs sous gestion couverts par un certificat de performance énergétique (EPC) à jour et 35% de la surface de l'actif couverte par une collecte de données réelle.

Mécanisme d'ajustement des marges

En fonction de la réalisation des **objectifs annuels sur 3 KPI ESG**, la marge de ce nouveau refinancement sera impactée annuellement, à **la hausse ou à la baisse**, suite à la validation par un O.T.I.

ENGAGEMENTS ESG

Selectirente s'est fortement engagée dans le développement et la mise en œuvre d'une politique ESG rigoureuse depuis plusieurs années. L'ensemble des 12 objectifs mesurables et quantifiables, fixés par SELECTIRENTE dans le cadre de sa charte, ont été atteints au titre de 2023.*



SOCIAL

Favoriser le développement économique des centres-villes

- + 97% d'actifs sous gestion à fin 2023 sont des commerces de proximité

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société

- En atteignant 50% des actifs dont l'activité est contributrice à la société
- En 2023, 57% des activités des locataires commerçants sont considérées comme contributrices ou particulièrement contributrices à la société

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement

- En 2023, 99,6% des actifs sont situés à moins de 500 mètres des transports publics et/ou d'un accès à la mobilité douce et/ou de bornes de recharge pour véhicules électriques.



ENVIRONNEMENT

Suivre et réduire les émissions de G.E.S. et les consommations énergétiques de ses actifs

- Un bilan carbone 2023 couvrant les 3 scopes d'émissions : 20 kgCO²eq/m²
- Intensité énergétique du patrimoine de Selectirente en 2023 : 275 kWhEF/m²

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

- Les risques climatiques ont été analysés pour 100% des actifs à l'acquisition et pour 100% du patrimoine existant

Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau

- En 2023, un éco-guide a été annexé à 100% des nouveaux baux et actes de renouvellement de bail signé



GOVERNANCE

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires

- Politique d'exclusion mise en œuvre depuis 2022 dans le cadre de la sélection de 100% des locataires
- Analyse ESG réalisée sur 100% des actifs en phase de préinvestissement (11 critères) mais également en phase d'acquisition (45 critères)

Engager les parties prenantes dans sa démarche ESG

- Une cartographie des risques ESG réalisée en janvier 2023 et remise à jour fin 2024

Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

- En 2023, 100% des employés ont reçu une formation sur les enjeux ESG

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

- Les risques climatiques ont été analysés pour 100 % des actifs acquis et existants.
- 100 % des employés dont une partie de la rémunération variable indexée sur des critères ESG

PERSPECTIVES

04

PERSPECTIVES 2025

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 et sa structure financière renforcée
 - Son objectif d'atteindre une **taille critique**
- En développement la **visibilité** de SELECTIRENTE auprès d'investisseurs français et internationaux
- En maintenant une **distribution pérenne et volontariste**
- En intensifiant le plan d'action **ESG**

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

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

SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : **SELECTIRENTE**
GESTION



Suivez-nous sur LinkedIn

<https://www.linkedin.com/company/selectirente/>

Dany ABI AZAR – Directeur Administratif et Financier
+33 (0)1 69 87 02 00 – dany.abiazar@selectirente.com

Aliénor KUENTZ – Directrice de clientèle
33 (0)1 42 86 82 45 – alienor.kuentz@shan.fr