SELECTIRENTE

LA FONCIÈRE COTÉE SPÉCIALISÉE EN COMMERCES DE PROXIMITÉ EN CENTRE VILLE

PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1. SELECTIRENTE EN BREF 3

2. LES COMMERCES DE PROXIMITÉ : UN MARCHÉ RÉSILIENT 8

3. SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR 15
   - *A. STRATÉGIE & FONDAMENTAUX 16*
   - *B. POLITIQUE ESG 20*
   - *C. GESTION RIGOUREUSE ET DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE 24*

4. SELECTIRENTE, DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES 37
   - *A. ÉVOLUTION DEPUIS 2019 38*
   - *B. PERFORMANCES 2022 45*
   - *C. PERSPECTIVES 50*

1

SELECTIRENTE EN BREF

ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

FORTE CROISSANCE ET DÉVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DEPUIS 2019

- **Augmentation de capital de 217 M€** en décembre 2019
- Investissement **~ 325 M€** en 2020 / 2021 / 2022
- **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

Au 31/12/2022 :

604 M€
de patrimoine

615 unités locatives

≈ 111,000 m²
de surfaces louées

93,11 € par action
ANR EPRA NDV
(vs 88,71 € au 31/12/21)

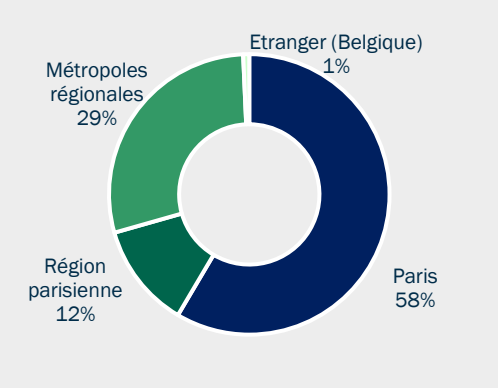
31 M€ de loyers
(base annuelle du patrimoine loué au 31/12/2022)

~ 39 % LTV nette
au 31/12/2022
(vs 27% au 31/12/2021)

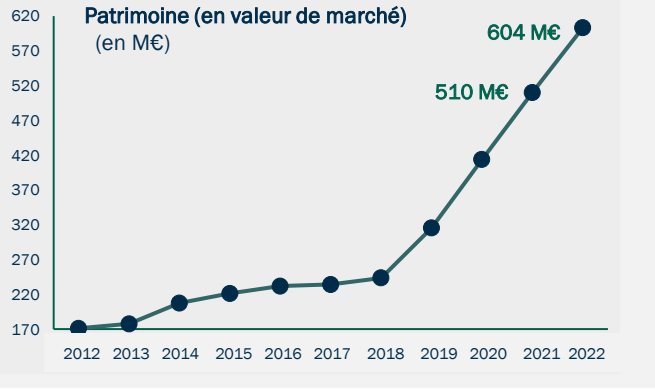
SELECTIRENTE –
EURONEXT Paris Comp.B
MNEMO – SELER
ISIN – FR0004175842

CAPITALISATION BOURSIÈRE :
(au 31/12/2022)
> 410 M€

PRÉSENCE MAJORITAIRE A PARIS ET VILLES LIMITROPHES ...



PATRIMOINE EN FORTE CROISSANCE



DES LOCATAIRES PREMIUM ET DIVERSIFIÉS

MONOPRIX · picard · La Vie Claire · SEPHORA · NOCIBÉ · sandro · Tartine et Chocolat · ILLUMINATION MACGUFF · LA POSTE · BNP PARIBAS · SOCIETE GENERALE

SELECTIRENTE EN BREF (2 / 2)

UN MANAGEMENT EXPÉRIMENTÉ

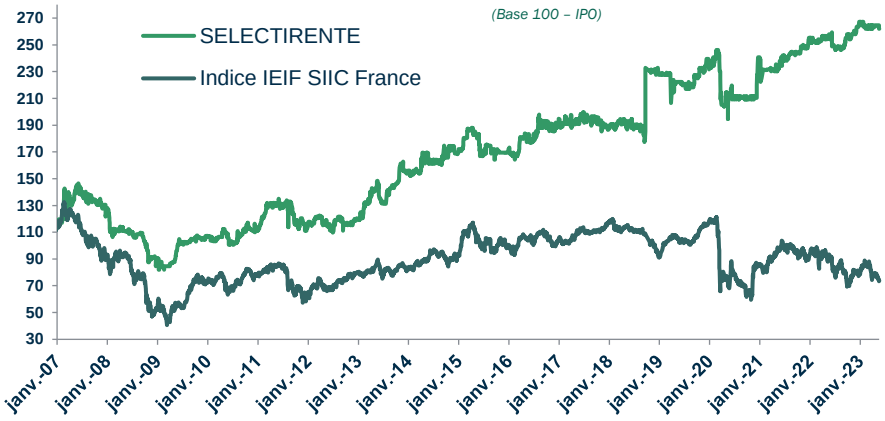
Jérôme DESCAMPS est président de SELECTIRENTE Gestion depuis février 2021. Il dispose de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, dont 15 en tant que Directeur Financier, membre du comité exécutif et du conseil d'administration de sociétés d'investissement immobilier cotées : Société de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

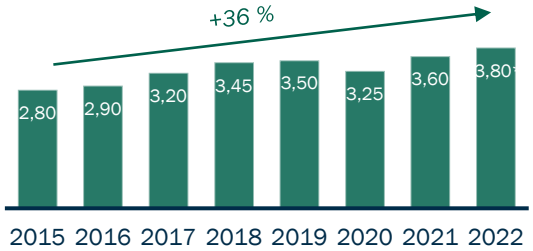
Elisabeth DHONDT, Directrice immobilière de SELECTIRENTE Gestion, a exercé pendant 15 ans chez SOFIDY comme asset manager commerces. Elle est actuellement en charge de l'analyse des opportunités d'investissement, de la valorisation et de la gestion du patrimoine chez SELECTIRENTE.

UNE FONCIÈRE CRÉATRICE DE VALEUR POUR SES ACTIONNAIRES

Surperformance de l'action VS son indice de référence

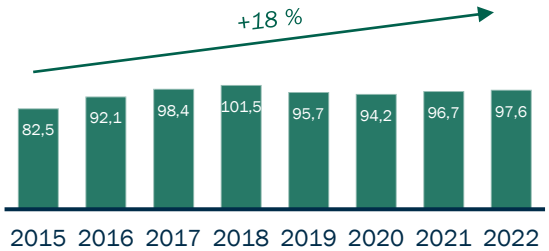


Evolution du dividende
(en € / action)



(*) proposé à la prochaine Assemblée Générale du 2 juin 2023

Evolution de l'EPRA NRV
(En € / action)



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

UN INVESTISSEMENT UNIQUE ET OPPORTUNISTE DANS L'IMMOBILIER

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**

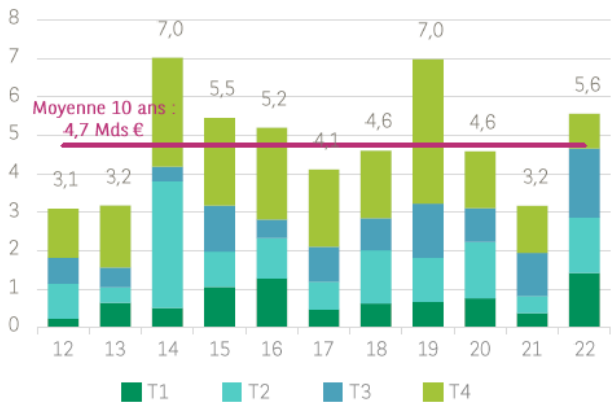
2 LES COMMERCES DE PROXIMITÉ : UN MARCHÉ RÉSILIENT

DES INDICATEURS MACROÉCONOMIQUES QUI RÉSISTENT BIEN, EN DÉPIT D'UN CONTEXTE ENCORE INCERTAIN

L'**économie** mondiale, malmenée depuis le début d'année, voit ses perspectives se détériorer en raison d'une inflation toujours élevée et vraisemblablement durable. La poursuite de la guerre en Ukraine, la crise énergétique et la tendance généralisée d'une hausse des taux directeurs par les principales banques centrales pèsent sur la croissance. Malgré cela, l'**économie française résiste** :

- Croissance estimée du **PIB** de **0,2%** au **T1 2023**, en raison de la dégradation du commerce extérieur et d'un léger recul de la consommation des ménages en raison du poids de l'inflation
- **Fortes créations d'emplois** amorcées en 2021 avec un taux de chômage assez stable depuis le début d'année, à 7,1% en France au T1 2023, parmi ses plus bas depuis 15 ans
- La **consommation** des **ménages** français, estimée à **+0,4%** en 2023, est en revanche en repli par rapport à la hausse de 2,4% enregistrée en 2022
- Avec 1,3 Md€ investi au T1 2023, le rebond de **l'investissement en immobilier de commerces**, lui, se confirme en **2023,** illustrant le regain d'intérêt des investisseurs
- Le développement de l'**omnicanal** et du **télétravail** a **accéléré** la **transformation des modes de consommation**

Investissement en commerce par trimestre
(en milliards d'euros)



Le commerce termine l'année 2022 avec 5,6 Mds € investis (+76% sur un an). Le secteur concentre 20% des montants engagés en 2022 en immobilier d'entreprise (contre 17% en moyenne sur la dernière décennie)

- 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 QUI RÉSISTENT BIEN, MALGRÉ UN CONTEXTE DÉGRADÉ

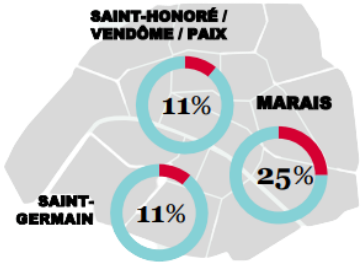
FOCUS PARIS – La reprise se poursuit sur le marché parisien des commerces

- 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** internationaux
- 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

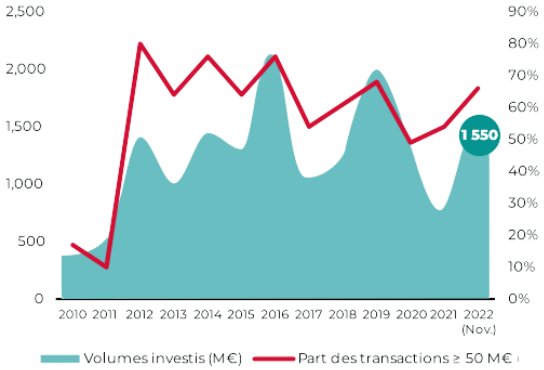
En 2022

- 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 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



Volume investis en commerces à Paris depuis 2010
Pieds d'immeuble, en millions d'euros



Avec près de **59%** de son portefeuille situé à Paris, SELECTIRENTE s'inscrit pleinement dans cette **tendance de reprise** et compte **renforcer sa présence** dans la **capitale**

Sources : Knight Frank, JLL, Apur, Procos

REPRISE DYNAMIQUE DE L'INVESTISSEMENT EN DÉPIT DU CONTEXTE INCERTAIN

Consommation des ménages :

+0,4%

estimé en 2023*

Investissement en commerce :

1,3Md€

au T1 2023, +63% par rapport à la moyenne décennale

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**

Soutien au commerce de proximité :

- Les **commerces** représentent **37%** des **volumes investis** en France au T1 2023, tous types d'actifs confondus, contre 26% au T1 2022
- 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 : la fréquentation touristique continue de s'accentuer

*Prévision INSEE, Banque de France
**Opinionway/Quantaflow Septembre 2022, Ayden

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

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 1er 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

Le 20 octobre dernier, Olivia Grégoire, ministre en charge des PME et du commerce, a annoncé la création d'un **Conseil National du Commerce**, avec pour ambition de travailler sur l'**évolution du secteur**.

Une enveloppe de 24 M€ sera allouée en 2023 pour **impulser et accélérer** la **transformation des commerces** avec des collectivités locales « tests »

En parallèle, un nouveau volet du programme « **Action cœur de ville** » est en préparation

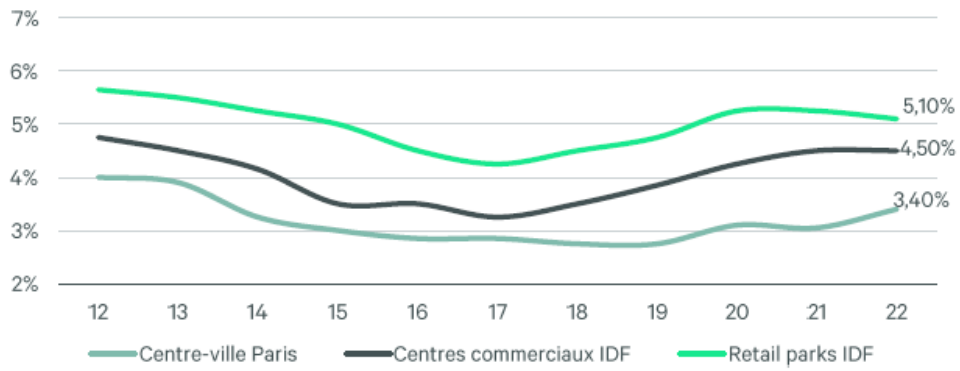
Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Procos, Alliance du Commerce, Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance

LE COMMERCE DE PROXIMITÉ, UN INVESTISSEMENT TOUJOURS OPPORTUN EN FRANCE

Malgré une année 2022 marquée par l'inflation et un manque de visibilité, le marché français de l'investissement en commerces réalise sa 3e meilleure année historique. Les investisseurs immobiliers continuent notamment de se positionner sur des formats tels que les **pieds d'immeuble bien placés.**

Evolution des taux de rendement prime sur un an

Evolution des taux de rendement prime par typologie d'actifs à Paris



- 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 se décompressent légèrement, à 3,4% à fin 2022 à Paris, et évoluent entre 3,85% et 4,40% en région
- L'environnement contractuel lié à l'indexation alimente une **valorisation des loyers** (décret 1953) en raison d'un marché à l'offre limitée
- Marché immobilier toujours séduisant aux yeux des **investisseurs étrangers**

Sources : Moody's, Dares, JLL/ImmoStat, CBRE

PERSPECTIVES 2023

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**

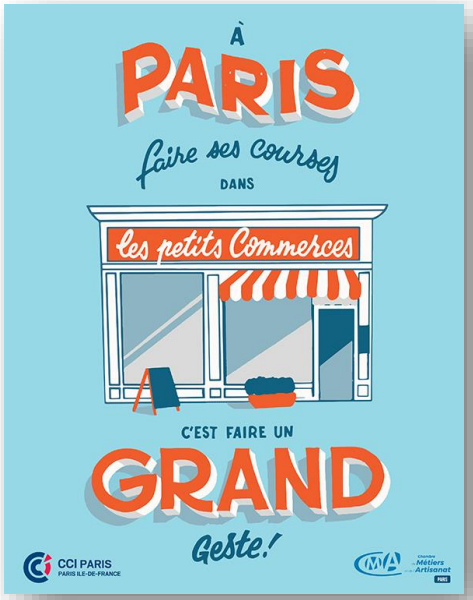
Forts d'un **solide pricing power** dû à la rareté de leurs emplacements et à des flux importants, les **actifs immobiliers situés en centre-ville** et dans les **zones à forte demande** représentent une opportunité de **diversification à privilégier** en période d'inflation et d'incertitude.

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, ville du quart d'heure, renouveau de la proximité, développement continu du **e-commerce**, impacts de la loi **Climat** & Résilience, **digitalisation.** Le e-commerce ne va pas faire disparaître le commerce physique mais le transformer, car **ces deux canaux de consommation sont très complémentaires.**

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 protective** 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

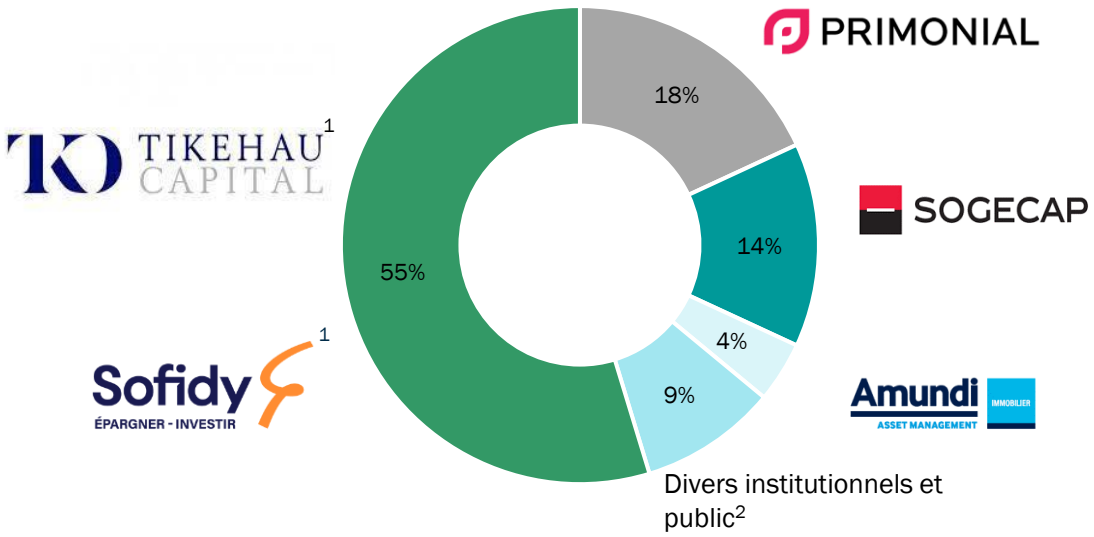
- Gérée par SELECTIRENTE GESTION : filiale à 100% de **SOFIDY**, un des principaux acteurs de la gestion de fonds immobiliers, appartenant au Groupe coté **TIKEHAU CAPITAL** (AUM : 38,9 Mds € au T1 2023)
- Une des seules foncières cotées européennes ***pure player* en commerces de proximité** en centre-ville
- **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**, de l'**OID** et de la **FEI**

1997	2006	2007	2018	2019	2021	2022
CRÉATION DE SELECTIRENTE	INTRODUCTION EN BOURSE	RÉGIME SIIC	OPA LANCÉE PAR TIKEHAU CAPITAL	AUGMENTATION DE CAPITAL	ÉVOLUTION DE LA FORME JURIDIQUE EN SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS ET CONSTITUTION D'UNE ÉQUIPE DÉDIÉE	REFINANCEMENT DE 240 M€ EN CRÉDIT CORPORATE

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 31 décembre 2022
(Données indicatives à la connaissance de la Société)



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

[2] *dont Etoile du Nord Foncière (Ex 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
- Forte granularité du patrimoine
- Loyers raisonnables au regard des valeurs de marché
- Mutualisation et diversité des locataires

3

SELECTIRENTE :
RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

B. LA POLITIQUE ESG

LES ENGAGEMENTS ESG (1/3)

Seule foncière cotée française à détenir en grande majorité des **pieds d'immeubles de commerces**, SELECTIRENTE a publié fin janvier 2023 ses Engagements de développement durable.

SOCIAL

Afin de **favoriser le développement économique des centres-villes**, la Société s'engage à :

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques

- En maintenant le nombre de commerces de proximité à 80% du patrimoine

→ 95 % d'actifs sous gestion à fin 2022 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 2022, 56% des baux signés concernent des locataires commerçants spécialisés en activités contributrices à la société

→ 335 commerces exerçant une activité contributrice à la société fin janvier 2023

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

- En maintenant à plus de 95% de son patrimoine global la part du nombre d'actifs à moins de 500 mètres des transports en commun ET/OU d'un accès aux mobilités douces ET/OU de bornes de recharge de véhicules électriques

→ En 2022, 99% des actifs répondent à ces critères

LES ENGAGEMENTS ESG (2 /3)

ENVIRONNEMENT

Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE a pris de nombreuses mesures pour **une activité soucieuse de l'environnement.** Dans cette optique, la Société s'engage à :

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

- En réalisant un bilan carbone annuel en définissant un plan de réduction de ses émissions
- En opérant un suivi des consommations énergétiques de 100% de ses actifs
- En partenariat avec deepki et CBRE GREEN SOLUCE

→ **1 bilan carbone réalisé** en 2022 sur 100% des actifs, couvrant les 3 scopes d'émissions

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

→ En 2022, un **éco-guide a été annexé à 100%** des nouveaux baux et actes de renouvellement de bail signé

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

LES ENGAGEMENTS ESG (3/3)

GOUVERNANCE

SELECTIRENTE aspire à **faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à sa politique de gouvernance.** Pour atteindre cet objectif, la Société s'engage à :

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

→ **Politique d'exclusion** mise en œuvre en 2022 dans le cadre de la sélection de **100%** des locataires
→ **Analyse ESG** réalisée sur **100%** des actifs en phase de préinvestissement (46 critères)

Engager les parties prenantes dans sa démarche ESG

→ Une **cartographie des risques ESG** réalisée en janvier 2023 et remise à jour à compter de l'année 2024

Intégrer les enjeux ESG aux processus RH

→ En 2022, **100%** des collaborateurs ont été formés aux enjeux ESG

→ **100%** des collaborateurs ont vu une partie de leur rémunération indexée à des critères ESG

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

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

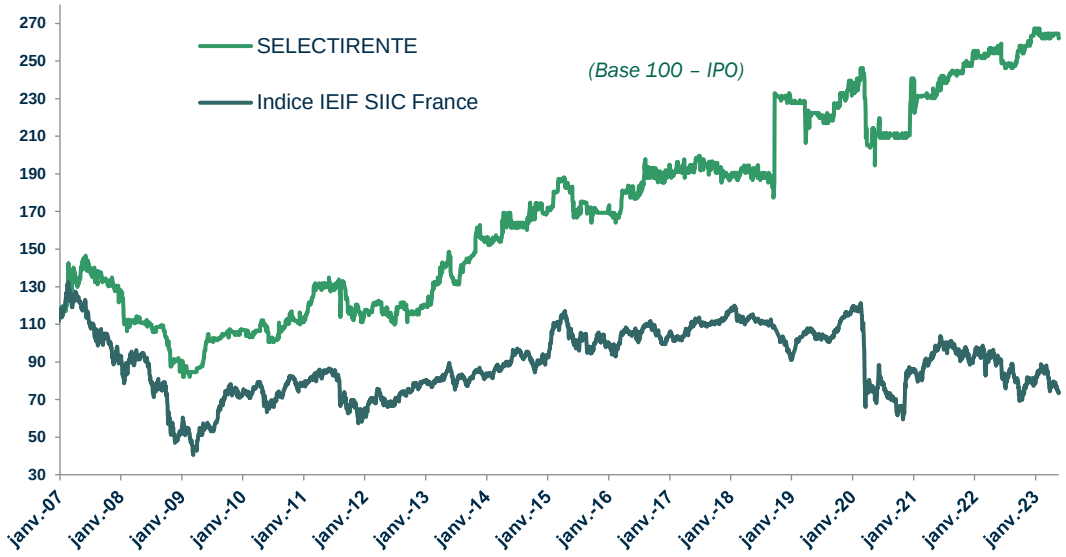
3

SELECTIRENTE : RÉSILIENCE & CRÉATION DE VALEUR

C. GESTION RIGOUREUSE ET DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE

LA CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

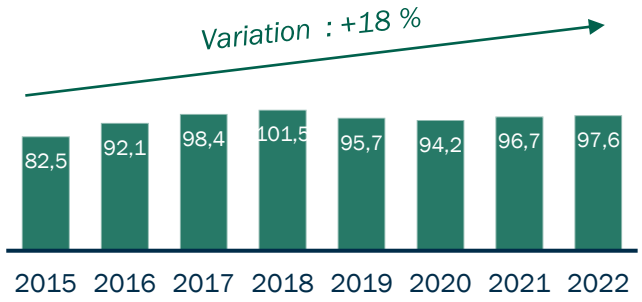
Surperformance de l'action par rapport à son indice de référence



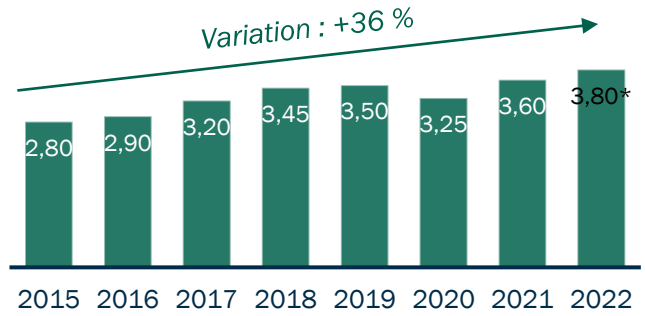
CAPITALISATION BOURSIÈRE > 410 M€

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

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



EVOLUTION DU DIVIDENDE (EN € / ACTION)



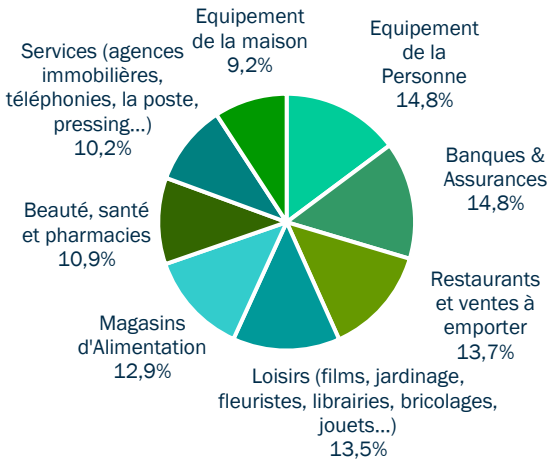
(*) proposé à la prochaine Assemblée Générale du 2 juin 2023

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

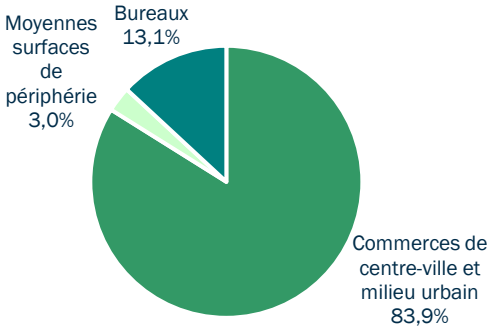
LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE À FIN DÉCEMBRE 2022

Un **patrimoine diversifié de grande qualité**, détenu en direct,
constitué à 84% de commerces de centre-ville et situé à 59% dans Paris intra-muros

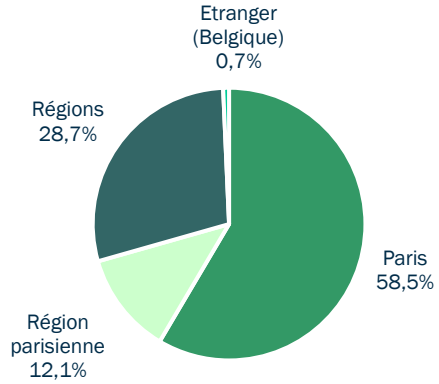
Répartition sectorielle du patrimoine immobilier direct
(% des loyers théoriques annuels)



Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(% des valeurs au 31 décembre 2022)



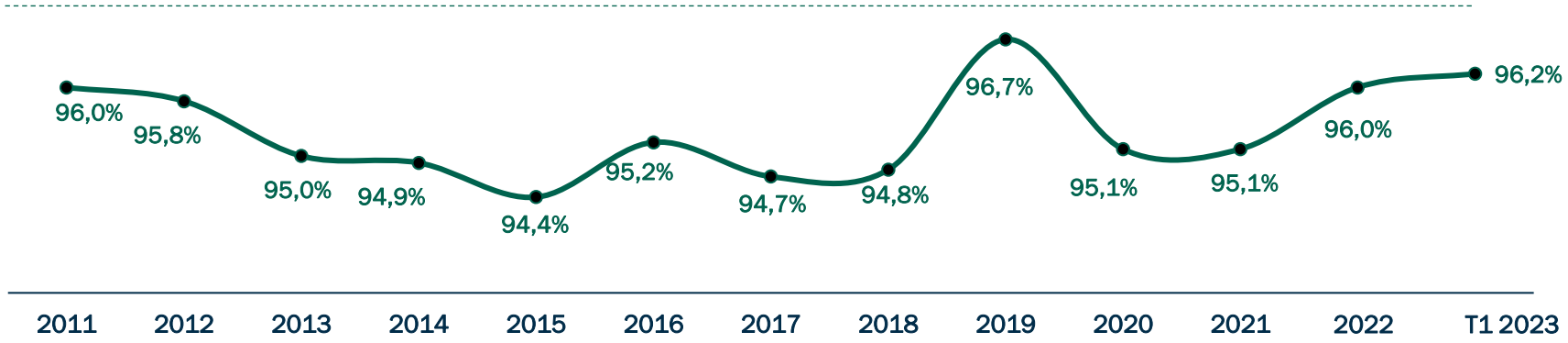
Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(% des valeurs au 31 décembre 2022)



UNE GESTION LOCATIVE DYNAMIQUE – ÉVOLUTION & RÉSILIENCE

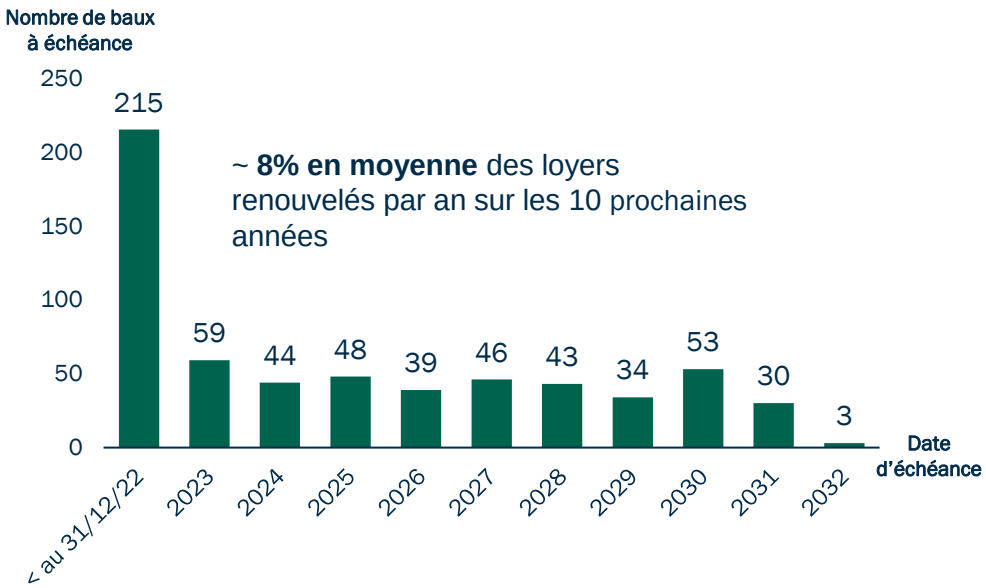
- SELECTIRENTE : excellent ***track record*** dans le commerce de proximité, reconnu dans l'industrie immobilière
- Gérant SELECTIRENTE Gestion : connaissance approfondie du marché locatif grâce à un **savoir-faire unique éprouvé**
- Gestion immobilière confiée à **SOFIDY**, acteur historique leader 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 31/12/2022



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

Une gestion locative historique dynamique

Gestion locative annuelle*	Nombre	Surface (m^2)	Loyers annuels précédents (K€)	Loyers annuels obtenus (K€)	Variation	Indemnités de déspécialisations ou droits d'entrée (K€)
2012	28	4 435	733	757	3,30%	102
2013	45	12 756	1 621	1 745	7,70%	122
2014	28	12 660	1 709	1 656	-3,10%	50
2015	23	5 870	981	989	0,90%	16
2016	32	4 175	1 159	1 094	-5,70%	92
2017	35	3 988	994	1 046	5,30%	50
2018	39	7 317	1 572	1 492	-5,10%	133
2019	31	4 144	1 286	1 339	4,20%	70
2020	22	3 148	800	1 135	41,80%	35
2021	47	11 449	2 321	2 376	2,40%	74
2022	**30**	**3 520 m^2**	**1 237**	**1 342**	**8,50%**	**49**

** Renouvellement, cessions de baux avec déspécialisation et/ou relocations*

- **Une gestion locative dynamique en 2020, 2021 et 2022, malgré la crise sanitaire**
- Conformément à la stratégie d'investissement de SELECTIRENTE, de nombreux baux présentent un **potentiel de réversion** en cas de changement de locataires

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 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 & 2022

Programme d'arbitrages 2021 d'un portefeuille de 10 boutiques situées à Paris et en région parisienne, essentiellement centré sur le critère « Créer de la valeur », générant **13,7 M€** de plus-value distribuable

Programme d'arbitrages 2022 de recentrage stratégique du portefeuille de Selectirente (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) : 16 actifs cédés principalement en régions pour un prix net vendeur de 11 M€, générant **5,1 M€** de plus-value distribuable

DES EXEMPLES DE GESTION PERFORMANTE

Valorisation par la Relocation

2022

LOCAL COMMERCIAL
Rue de Rivoli - Paris 1er

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 31/12/2022)

Valorisation par la Cession du droit au bail

2022

LOCAL COMMERCIAL
Rue Lecourbe, rue Cambronne - Paris 15ème

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 31/12/2022 Vs 685 K€ au 31/12/2021)

Valorisation par le Renouvellement

2021

LOCAUX COMMERCIAUX
Rue du Louvre - Paris 1er

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 : 6 700 K€
(au 31/12/2022 vs 6 625 K€ au 31/12/2021)

QUELQUES EXEMPLES D'ACTIFS

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

Paris 1er – rue Coquillière

Lyon (69) – rue Sainte-Catherine

Paris 2e – boulevard de Bonne Nouvelle

Toulouse (31) – rue de Metz

Paris 7e – place du Palais Bourbon

Bordeaux (33) – Place des Grands Hommes

Paris 1e – rue du Jour

Paris 3e – rue Rambuteau

Paris 7e – place Joffre

Rouen (76) – rue du Gros Horloge

Paris 17e – avenue Niel

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 31/12/22 : **13,3 M€**
- Multi locataires dont BNP Paribas, Pharmacie Peretti, Jardin de Neuilly…

Avenue des Ternes
Paris (17e)

- 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 31/12/22 : **3,5 M€**

« Rue d'Algérie »
Lyon (69)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **5,5 M€**
- Superficie globale : **1 735 m²**
- Valeur au 31/12/22 : **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 31/12/22 : **1,5 M€**
- Locataire: Calzedonia

Avenue Georges V
Paris (8e)

- Acquis en 2019
- Prix d'acquisition HD : **3,5 M€**
- Superficie globale : **154 m²**
- Valeur au 31/12/22 : **3,8 M€**
- Locataire: La Maison du Caviar

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

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **4,2 M€**
- Superficie globale : **197 m²**
- Valeur au 31/12/22 : **4,4 M€**
- Locataire: Bienfait Santé Invest

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 31/12/22 : **24,4 M€**
- Locataire: Société Générale

Avenue de Suffren Paris (15e)

- Acquis en 2020
- Prix d'acquisition HD : **41 M€**
- Superficie globale : **4 564 m²**
- Valeur au 31/12/22 : **45 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 31/12/22 : **15 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 m^2
- **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 signé fin juin 2022 (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 :
Bizzbee – Hema – Orange – Du bruit dans la Maison – Léon de Bruxelles – Timberland – Saint James – Valege – Sagone – Pirouette – Gong Cha

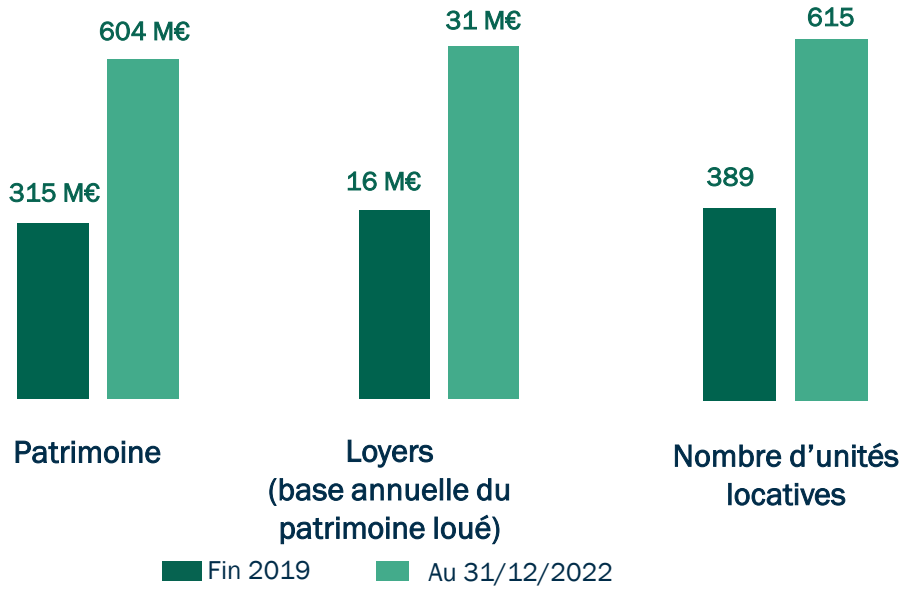
11 Locaux Commerciaux et 1 Local à usage de Bureaux :
Exki – Le Cercle de la Forme – Pazzi – Mami Sushi – We Change – Sunny Thé – Beaubourg Optique – Subway – Cash Express – Grindz of Hawaii – Association Intermusée – Gomu

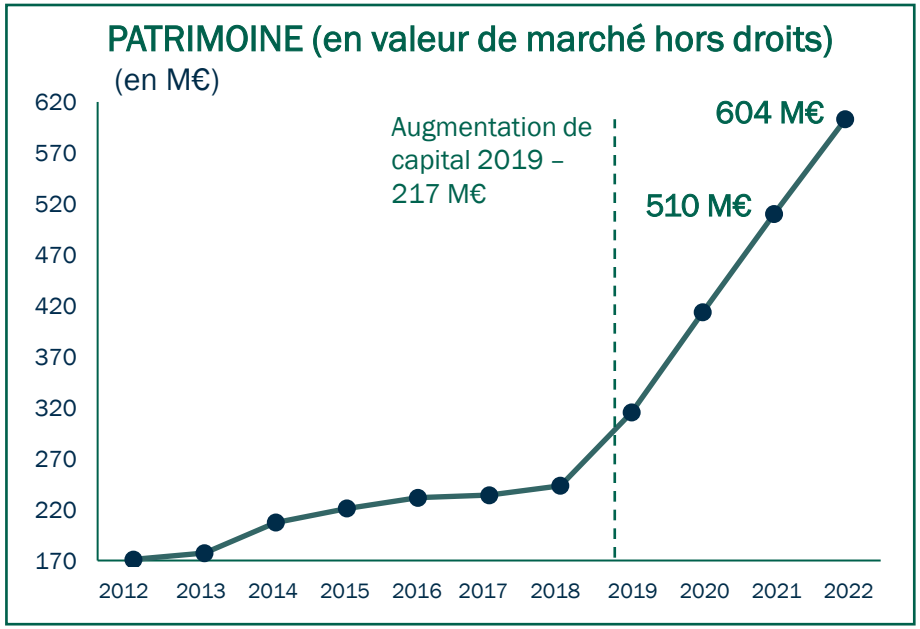
4 DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

4 DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

A. ÉVOLUTION DEPUIS 2019

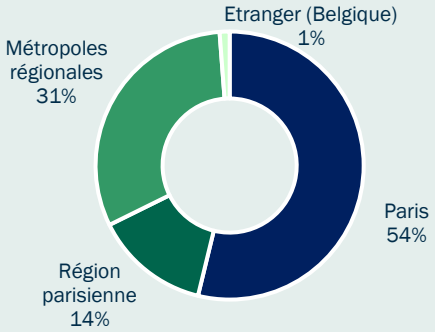
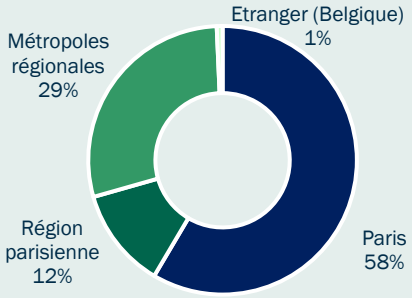
UNE CROISSANCE SOUTENUE DEPUIS LA DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL (DÉC 2019)





- Valeurs d'expertise en croissance de **+0,8 %** en 2022 (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 **50** en 2022 (+ 2 bureaux)

LES CHIFFRES CLÉS DEPUIS DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2022
Valeur du patrimoine	315 M€		604 M€
Nombre d'unités locatives	389	Taux d'occupation financier élevé: ~96 %	615
Loyers du patrimoine loué (en base annuelle)	16 M€		31 M€
Surface louée	81 525 m²		111 000 m²
LTV EPRA	0 % (post augmentation de capital)		38,9 %
Encours de la dette	134 M€		255 M€ (+ 45 M€ de capacité de tirage additionnelle du RCF)
Répartition du patrimoine			

LES INVESTISSEMENTS DEPUIS DÉCEMBRE 2019

En décembre 2019, SELECTIRENTE a réalisé une **augmentation de capital de 217 M€**,
accueillant de nouveaux actionnaires (Sogecap, Capimmo (Primonial), 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€**

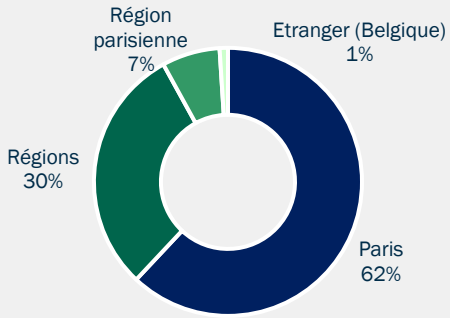
La Société a également investi près de 325 M€ (post deal Paris-Rambuteau) :

- 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)
  - ✓ 2022 : **106,1 M€** (15 actifs, la galerie commerciale des Grands Hommes à Bordeaux et le portefeuille Unity - 2 tronçons de la Rue Rambuteau à Paris 1er et 3ème arrondissements)

- 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 1er et 3e) 2 tronçons de la Rue Rambuteau

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT – FÉV 2022

OPÉRATION STRUCTURANTE POUR ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ

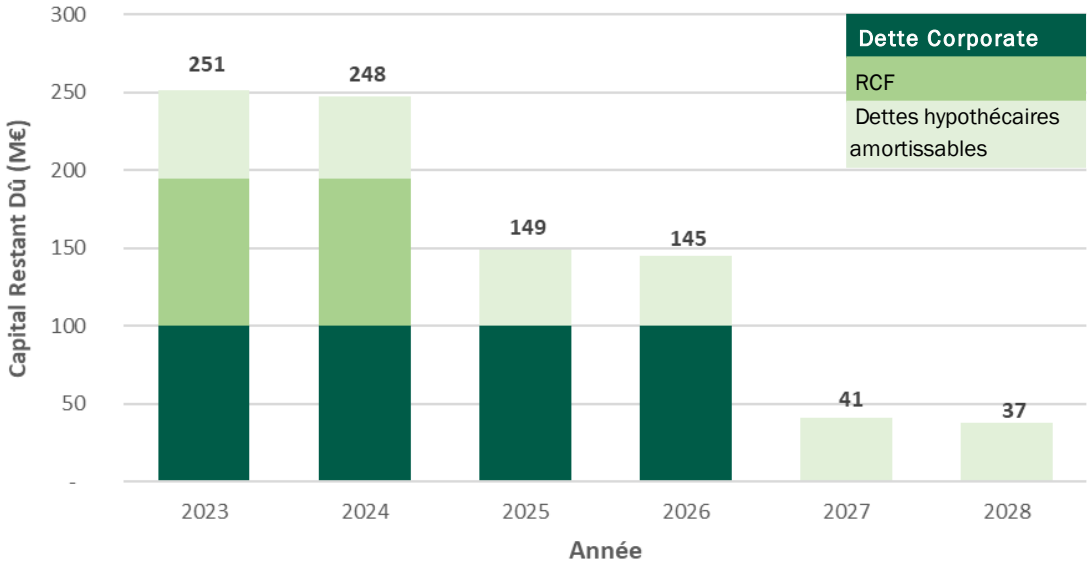
conclue le 04/02/2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale

- **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

DETTE GLOBALE : CAPITAL RESTANT DÛ PAR ANNÉE
PAS DE REMBOURSEMENT SIGNIFICATIF AVANT 2025

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



Au 31/12/2022:

- Encours de la dette bancaire : 254 M€
- Trésorerie: 20,4 M€
- Dette nette: 234 M€
- Placement de 18 M€ de la trésorerie dans des comptes à terme 6 mois @ 2,70%
- Financements bancaires non tirés : 45 M€

- LTV brute : 42,1 %
- LTV nette : 38,7 %

- Maturité moyenne résiduelle de 4,5 années et duration de près de 3,9 années

- Part de la dette à taux fixe : 24 % et à taux variable 76%
- Part de la dette à taux fixe et/ou couverte : 92% au 31/12/22 et 102% au 01/01/23

- Coût moyen de la dette : 2,0%

- Selectirente veille à bien maitriser et à suivre rigoureusement sa dette tout un gardant un objectif de LTV nette ne dépassant pas 40 %

- la prochaine échéance significative de remboursement se situe en 2025 : remboursement du RCF tiré à 67% (95 M€)

4 DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES SOLIDES

B. PERFORMANCES 2022

LES CHIFFRES CLÉS 2022 – CROISSANCE & RÉSILIENCE DE LA FONCIÈRE

Patrimoine réévalué : **604 M€**
84 % de commerces de centre-ville

Loyers : **28,1 M€**, +25% vs 2021
Des locataires premium et diversifiés

Taux d'occupation financier : **96%** (moyenne sur 2022)
Taux de recouvrement des loyers : **93,7%** fin 2022 (96,2% au 7/2/2023)

Ratio d'endettement LTV EPRA : **38,9%**
ANR NDV EPRA : **93,11 €** / action

Dividende 2022 (proposé à l'AG 2023) : **3,80 € / action**
+5,6% vs 2021

Données au 31 décembre 2022

LES PERFORMANCES 2022

DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE

Acquisitions **: 106,1 M€** (rendement initial de près de 5%)

Cessions : **11 M€** (plus-value distribuable de 5,1 M€)

Revenus locatifs bruts **: 28,3 M€** (+25% vs 2021)

Taux d'occupation financier moyen **: 96 %**

Taux de recouvrement des loyers 2022 **: 93,7 %** à fin 2022

Rendement des actifs (droits inclus)**: 4,9 %** (vs 4,7% en 2021)

FORTE PROGRESSION DES RÉSULTATS RÉCURRENTS

Résultat EPRA : **19,5 M€** (vs 16,8 M€ en 2021)

ANR EPRA NDV : **93,11 € / action** (+5% vs 2021)

ANR EPRA NDV : **388,3 M€**

Cash flow net courant **: 18 M€** (vs 15,5 M€ en 2021)

Résultat net IFRS : **13,4 M€** (vs 17,1 M€ en 2021)

KPI EPRA (*European Public Real Estate Association*)

Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse

Selectirente est membre de l'EPRA depuis début 2021.

A l'occasion de sa ReThink Conference 2022, l'EPRA a décerné un Gold Award à SELECTIRENTE, parmi d'autres sociétés cotées européennes de premier plan. SELECTIRENTE a ainsi été distinguée pour la **première fois** par ce trophée.

Ce trophée BPR Gold, **le plus haut niveau de distinction établi par l'EPRA**, vient récompenser l'excellence des pratiques instaurées par la Société en matière d'**information financière**.
Il consacre également la qualité de sa communication auprès des investisseurs et actionnaires, répondant aux exigences les plus élevées en matière de **transparence financière**.

KPI EPRA	**31/12/2022**		**31/12/2021**	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	19,5	4,68	16,8	4,04
EPRA NRV	407,1	97,62	403,0	96,69
EPRA NTA	364,6	87,42	367,4	88,15
EPRA NDV	388,3	93,11	369,8	88,71
Taux de rendement initial net	5,0%		4,8%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	4,9%		4,9%	
Taux de vacance	1,6%		2,8%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	16,1%		19,6%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	15,5%		19,1%	
LTV EPRA	38,9%		27,0%	

- Résultat EPRA, équivalent du Résultat Net Récurrent, en croissance grâce à la croissance des loyers afférents aux différents investissements
- L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 93,11 € / action au 31 décembre 2022 contre 88,71 € à fin 2021, soit une croissance de +5,0 % sur l'année, principalement sur le double effet des MTM des SWAP et de la dette à taux fixe, ainsi que de la variation positive des actifs immobiliers .
- Taux de vacance en baisse grâce aux différentes actions locatives

DES PERFORMANCES SALUÉES PAR LA PRESSE

CFNEWS IMMO

Selectirente boucle la plus grande acquisition de son histoire

Les Echos investir

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

Les Echos 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 %

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 élargissant la base actionnariale et **la liquidité du titre** en Bourse

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

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 (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).

- 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.